

多摩ニュータウンにおける商業地区と消費者の購買行動

— “第四の山の手” あるいはノン・カテゴリー・シティの相貌 —

小堀 昇・杉浦 芳夫

I はじめに

大都市圏では、昭和30年代以降の都市部への人口集中と郊外へのスプロール的な開発を押さえるため(荒居, 1972)に、周辺地域で大規模な計画的宅地開発(ニュータウン建設)が進められた。母都市から離れ、以前はあまり人が住んでいなかった地域において建設されるため、ニュータウンでは同時に新たな商業施設の計画的配置もなされる。こうしたニュータウンにおける商業地区に関する研究は必ずしも多くはないが、管見の限りでは千里(広原ほか, 1968a・b; 住田ほか, 1972), 広島の高陽(角谷・安藤, 1986, 1988), 多摩(板倉, 1973; 山田, 1986)の各ニュータウンについて行なわれている。

これらの研究では、多摩ニュータウンの最初の入居開始時に調査を行ない、将来のニュータウン内商業地区の望ましい姿を論じた板倉(1973)を除き、いずれも共通して、当初計画された商業地区配置(ニュータウンの規模にもよるが、ニュータウン内の商業地区は、最寄品中心の近隣センター、買回品中心の地区センター、都心性の機能をあわせもつ中央地区センターといった2ないし3の階層に分けて配置されるのが普通である)と、入居後の現実の消費者の購買行動の乖離の問題に議論が集中している。その結果、1) 最寄品は、当初計画されていたような近隣センターではなく、地区センターで購入される割合が増えており、近隣センターは衰退しつつある、2) そうした衰退の原因は、ひとつの近隣センターにおける1業種1店舗配置の原則がかえって経営者に経営努力を怠らせ、その結果、消費者にとって近隣センターが魅力のないものとなっていることにある、3) 買回品も、地区センター、中央地区センターよりも母都市の中心商業地区で購入されている、4) これらの傾向は、主婦の社会進出と自家用車の普及によって、近年になるにつれて強まっている、といったことが指摘されている。

以上の現象は、程度の差はあれ、ニュータウン

以外の地域でもみられるもので、その意味ではニュータウンは少なくとも商業の面では現代社会の縮図といえるかもしれない。そして、わが国最初の千里ニュータウンの入居開始直後からすでにこれらの現象の徴候がみられていた事実(広原ほか, 1968a・b)からすると、その後のニュータウンにおける商業地区配置計画に過去の実験が十分生かされていないともいえよう。

本稿では、上記のようなニュータウン商業地区研究の成果をふまえ、現在と昭和50年代との比較を通して、多摩ニュータウン商業地区の現状と住民の購買行動の実態を明らかにするとともに、同ニュータウンの商業施設配置に関わる問題について検討を試みる。わが国における大規模ニュータウン開発は、昭和40年代初めに建設が盛んになった。このうち、大阪の千里ニュータウンは開発面積が1,150haで居住人口が15万人、愛知の高蔵寺ニュータウンは同850ha、同8万7千人として計画された。しかし、多摩ニュータウンはこれらのニュータウンよりはるかに大規模な開発であり、新住宅市街地開発法(新住法)が施行されて初めて建設されたニュータウンでもある。新住法による開発は、承認地域内の全面買収を前提としているため、大規模開発が容易で、計画通りの用地取得と建設が可能である。つまり、同じ公的なニュータウン開発でも、多摩ニュータウンは、わが国で最も大規模な計画性の強い住宅地開発といえよう。

ところで、前述のように板倉(1973)と山田(1986)は、多摩ニュータウンを対象地域に商業地理学的研究を行なっている。しかし、いずれも商業地区(後述の住区センター)評価を中心にした研究であり、購買行動の分析は不十分である。他方、購買行動そのものについては、開発当局による実態調査(東京都南多摩新都市開発本部, 1974, 1977; 日本住宅公団南多摩開発局, 1972; 南多摩新都市開発本部, 1978)があるが、ニュータウン内の限られた地区を対象としているにすぎない。なお、小売店舗調査だけを行なったものとしては、

住宅・都市整備公団（1983）のものがある。したがって、商業施設とその利用の両者を照らしあわせ、全体として多摩ニュータウンの商業地区構造を明らかにするような研究は、これまで行なわれていない。京王相模原線が橋本まで全通し、多摩センターを始めとした商業地区もほぼ完成するまでになった現在、ニュータウン地域を対象として、計画的に配置された商業地区と、そこを利用する消費者の実態を明らかにすることは意義あるものといえよう。

II 地域の概要と研究方法

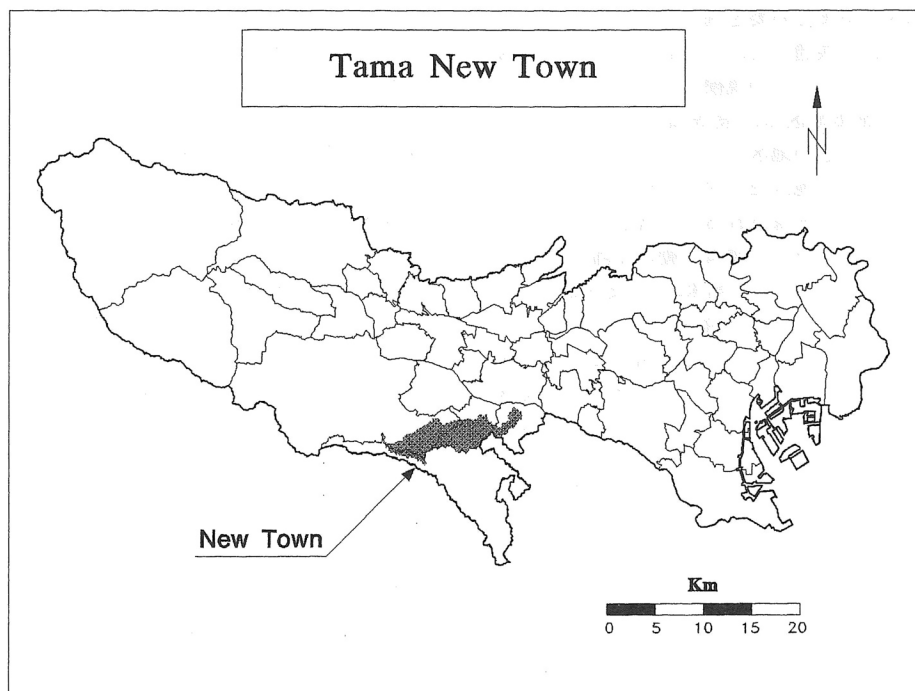
1) 地域の概要

多摩ニュータウンは、東京より西方約30キロに位置し、東西約14キロ、南北1～4キロの細長い形をしており、西から稲城市、多摩市、八王子市、町田市の4市にまたがる広大な計画地域からなっている（第1図）。このニュータウン計画は、昭和38年に新住宅市街地開発法が制定されたことにより、昭和39年5月に東京都首脳部会議において、「多摩新都市建設に関する基本方針」として決定さ

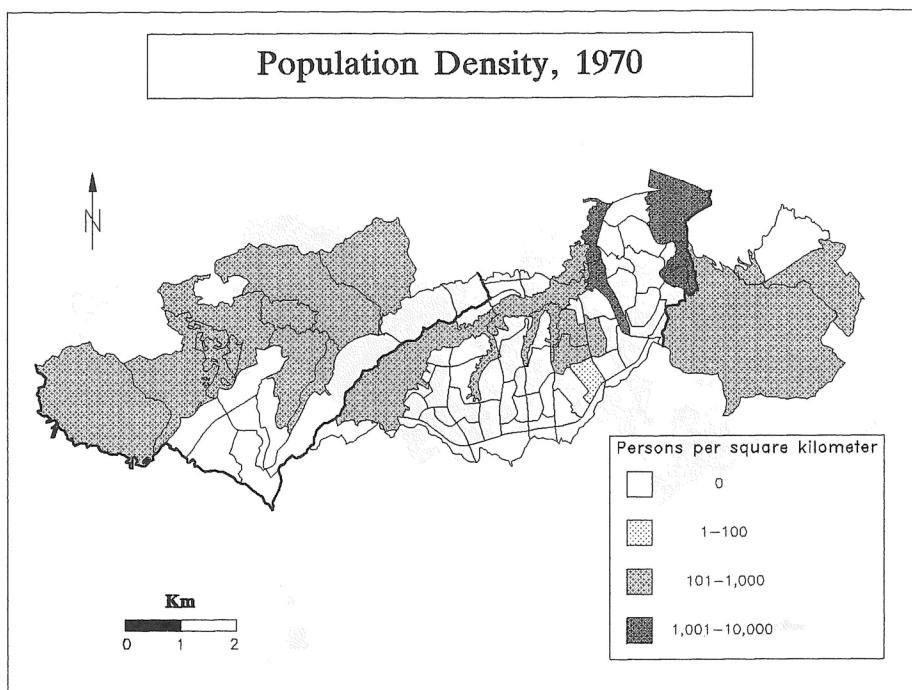
れたものである。計画の目的は、東京都の住宅対策として大規模な宅地を供給すること、およびスプロール化を未然に防いで、都市施設の整備された環境のよい住宅地を計画的に建設すること、の2点であった（荒居、1972）。そして、昭和39年10月に東京都市計画地方審議会において、多摩丘陵2,962haに対する新住宅市街地開発事業の都市計画決定が議決され、それ以後、現在に至るまで開発が進められている。

昭和46年3月より、諏訪と永山の2地区で第1次の入居が始まったが、当初の計画では単なるベッド・タウンとして計画されていたため、計画人口が46万人にもものぼるものであった。そのため、計画に対する不満も多く、昭和49年11月にはマスター・プランの修正が行なわれ、全域を21の住区に分ける現在の計画へと変更された。その結果、多摩ニュータウンは、総面積2,975.6ha、居住計画人口約30万人を目標に建設されることになった。

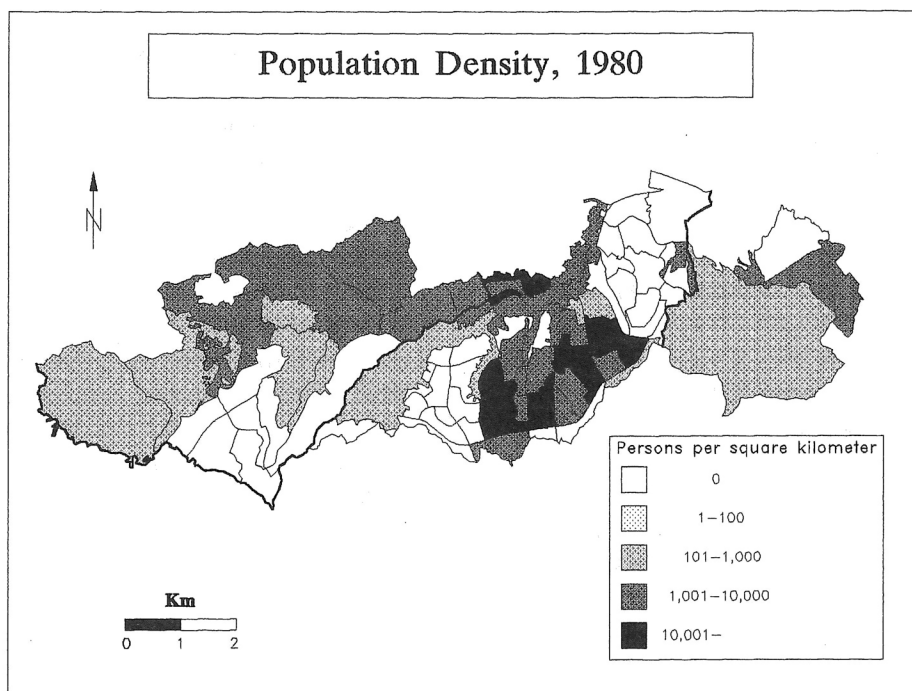
開発の進展をみるために、昭和45（1970）年度、同55（1980）年度、平成2（1990）年度の人口密度分布を第2～4図に示した。なお、開発地区の



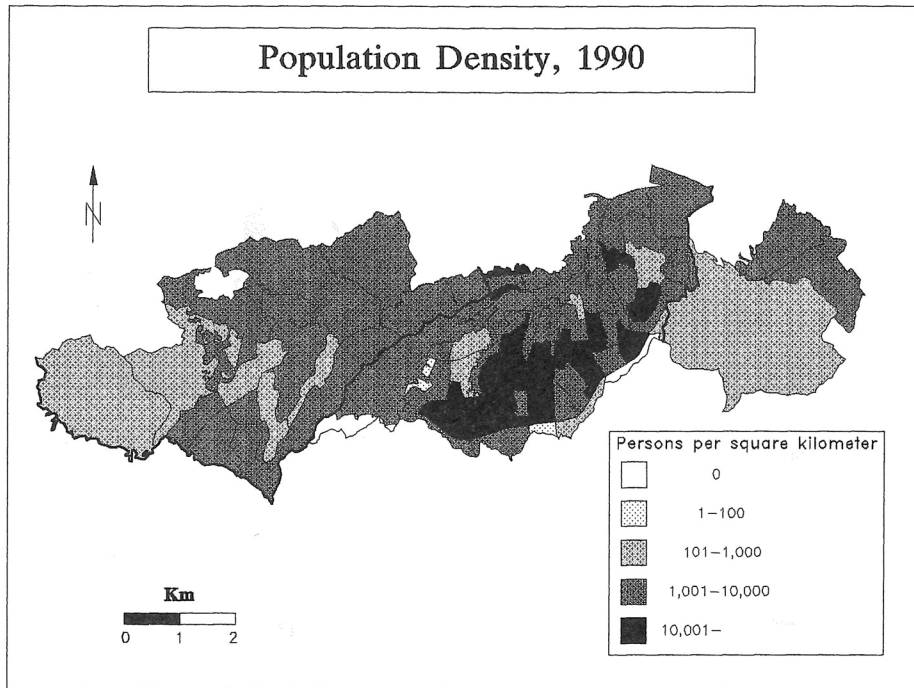
第1図 対象地域の位置



第2図 昭和45年の人口密度分布



第3図 昭和55年の人口密度分布



第4図 平成2年の人口密度分布

現在までの人口分布変化を明らかにすることを目的としているため、図中の町丁の境界線は現在のものに統一してある。

昭和45年の人口密度分布図(第2図)をみると、ニュータウン開発は諏訪・永山地区で始まったばかりであることがわかる。それが、昭和55年になると、多摩市部分の諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘・落合・愛宕地区、八王子市部分の鹿島・松が谷地区において、開発の進行に伴い人口が急増している(第3図)。平成2年になると、開発は多摩市部分では聖ヶ丘・鶴牧地区で進み、八王子市部分の南大沢地区と稲城市の向陽台地区で新たに開発が始まっている(第4図)。そして、初期に建設が行なわれた諏訪、永山、落合、愛宕地区では、当初の計画方針が異なっていたため、人口密度の高い住宅地になってしまったことも、この図から明らかである。

なお、ベッド・タウンからの脱却のために、住宅開発以外に工場誘致も計画され、永山6丁目(以下では「丁目」を省略)と南野1には、サービス・インダストリー地区が配置されている(中林・山

田, 1993; 山田・中林, 1993)。昭和57年度より、居住環境を悪化させない無公害型の工場施設等の立地を条件に、同地区へ進出する企業の公募が行なわれた。その結果、34の企業が進出しているが、製造業が8割近くを占め、そのうちでも精密機械部品を製造する企業が多い。そして、隣接する永山7には中央卸売市場があり、ニュータウン内の小売店舗への卸売流通を担っている。また、多摩センターには朝日生命多摩本社やベネッセコーポレーション(旧社名・福武書店)の東京本部ビルが進出し、業務機能の立地もみられる。さらには、サンリオピューロランドのような(幼児対象)のリクリーション施設も立地し、ニュータウン＝“ベッド・タウン”というイメージの払拭に貢献している。

ニュータウン地域内での開発区域は、新住宅市街地開発法に基づく新住宅地開発事業区域と、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業区域に分けられている。当初は、新住宅地開発事業のみであったが、計画区域内にある一部の集落地が全面買収になじまない地区であったため、区画整理事

業も併用するようになった(大石ほか, 1980)。すなわち, 前者の区域は, 丘陵を整地して大規模開発を行なう地域であり, 全面買収を前提として行なわれるため丘陵の尾根部分を占めており, 住宅・都市整備公団, 東京都, 東京都住宅供給公社によってそれぞれ住宅開発が行なわれている。また, 後者は谷底部分に位置しており, 地元の地主や民間企業によって住宅用以外の土地開発も盛んに行なわれている。

現在, 多摩市部分の開発はほとんど終えており, 八王子市と稲城市に開発の中心は移っている。それに対して, 町田市部分では, まだわずかに整地が行なわれているのみで, ほとんど開発が進んでいないのが現状である。そこで, 本稿では, 多摩ニュータウン全域を研究対象としているが, 開発の進んでいない町田市の部分については取り上げないことにする。同様に, 稲城市の土地区画整理事業の区域についても, ニュータウン開発に関連した開発が進んでいないため, 研究対象とはしなかった。

2) 商業地区の概要

多摩ニュータウン内での住民生活の計画基本方針は, 日常の生活の単位(住区)を一つの中学校の区域とし, 全域を21の住区で構成しようとするものである。その結果, 1住区は, 人口が約1万2千人, 住宅戸数約3千戸, 面積約100haとして建設されている。住区内には, スーパー・マーケットを核店舗として, 日常生活に必要な日用品店舗, サービス施設, 診療所, 警察の派出所, 郵便局などを配した住区サービスを置くことを原則としている。

住区サービスは, 既存団地と十分に比較・検討して建設されており(日本住宅公団南多摩開発局, 1976, p.79), そこでの商業地区・商店の建設の基本は, 「1住区1センターで1業種1店舗」である(日本住宅公団南多摩開発局, 1976, p.163)。つまり, 一つの住区に一つの住区センターが配置され, タバコに至るまで同じ商品を複数の個人店舗で販売することが規制されているのである。住区サービスのほとんどの店舗スペースは賃貸であり, 賃貸料は場所によって異なるが, 1ヶ月に20万円以上の家賃を負担しなくてはならない。しかし, 豊ヶ丘4のようにニュータウン開発以前に農業を営んでいた人のために, 転業用として優先的に店舗ス

ペースを分譲した住区もある¹⁾(付録写真7)。

なお, 住区サービスのうち, 多摩市域における諏訪5と永山4(以下, 掘割道路をはさんで歩道橋によって結ばれている地区は, 「A・B」というように中グロを用いて表わす), 落合3・4, 貝取4・豊ヶ丘4, 落合6・鶴牧5の4ヶ所は, それぞれ歩道橋によって2住区サービスが一つに結ばれて建設されており, この建設方式は2住区1センター型(日本住宅公団南多摩開発局, 1976, p.163)といわれる(付録写真1)。しかし, 本稿ではこれら連担している地区を, ひとつの商業地区としてみなすことにした。なぜなら, 前述のように, 住区サービス内は1業種1店舗であり, この原則は連担してつながっている場合でもあてはまっているからである。連担している地区の場合は, 二つの住区センターを通して1業種1店舗型式で商業施設が建設されているため, 二つの住区センターをひとつの商業地区としてみなすことにならん問題は無いといえよう。

これらの住区サービスの建設時期は, 当然それぞれの地区の開発の進行状況に依存している。東部の諏訪5・永山4や愛宕1などは初期の建設であるが(付録写真3・4), 徐々に西側に向けて建設が進み, 近年では八王子市の南大沢5や稲城市の向陽台で建設が進められている(付録写真9-11)。近年の建設は, それぞれが独立している1住区1センター型のみである。

多摩ニュータウン内の商業配置計画では, 住区サービスにない財・サービスを扱う専門店や娯楽施設, 銀行などの各種都市的サービス施設を持つ, より高次の商業地区として, 地区センターが建設されることになっている。これには, 東部地区センターと西部地区センターの二つがあり, それぞれ永山駅前と南大沢駅前(いずれも以下駅前は省略)が該当している。この配置計画においては, 理論式による方法と統計モデルによる方法の二通りによって, 人口規模から施設規模を算定したものを配置の目安に用いている(日本都市計画学会, 1968, p.79)。

東部地区センターである永山は, 多摩ニュータウン内で最初に建設された商業地区である。昭和49年には, 食品スーパーの西友のほか, 飲食店, 各種専門点をテナントとした総合的な商業施設である「グリナード永山」が開設されている(付録

写真14)。ここは、多摩センターの商業地区よりも早く開設されていたため、ニュータウン建設の初期の頃から、多摩ニュータウン全域の総合的な商業地区として多くの住民に利用されてきた(板倉, 1973)。平成4年には、ボーリング場などの娯楽施設を集めた「ヒューマックスパビリオン永山」も建設されている。また、医療サービスの面でも、総合病院として日本医科大学の附属病院が置かれている。

西部地区センターである南大沢では、平成4年に「ガレリア柚木」、「パオレ」という商業施設が建設された。「ガレリア柚木」は、八王子に本社があった業界中堅スーパーの当時の忠実屋とデパートの柚木そごうが入り、食料品から雑貨や衣類を販売するとともに、飲食店も含まれた商業施設であった(付録写真15・16)。しかし、平成6年3月に忠実屋はダイエーに吸収合併され、そのダイエーも平成7年2月に撤退し、後の空きビルの利用は現時点では未定である。また、柚木そごうも売上効率が悪く、平成6年にダイエーが一旦営業を肩代わりした後、閉店し、その後には食料品や家電製品、家具を扱う専門店が入っている(一部空きフロアもある)。また、「パオレ」は飲食店と銀行、テンプレ大学などをテナントとする複合ビルである。なお、医療サービスの面では救急救命研修所が建設されているが、娯楽施設は全く立地していない。

これら地区センターよりもさらに広範囲のニュータウン全域の住民を対象として、都心性の高い大規模な商業・業務施設、および警察署、郵便局等の官公庁施設や文化施設を合わせ持つ中央センターが、多摩センターに建設されている。商業施設としては、大型スーパーであるイトーヨーカドーをキー・テナントとする「丘の上プラザ」が昭和55年に開設されたのを皮切りに、平成元年には多摩そごうが開店した(付録写真18)。その後、平成2年に「マグレブ」、平成4年に「丘の上パティオ」、平成5年には「カリヨン館」と、ショッピング・センターが相次いで建設された。また、パルテノン多摩や東京国際美術館という文化的な施設もあり、医療の面でも多摩南部地域病院が平成5年に開業したため、多摩センターには多摩ニュータウン全域の住民の生活の中心としての施設がほぼ完成している。

これら地区センターと中央センターの間を埋めるような形で、別所2の京王堀之内駅南側には、「VIA 長池」と名づけられた商業ビルが平成2年に完成している。ここには、大型スーパーの三和を始めとして、スポーツクラブ、飲食店、銀行、郵便局、医療施設が建設されている(付録写真13)。住区サービスが建設されていない堀之内地区にとっては、これが唯一の商業施設となっている。

ところで、以上の商業地区が新住宅市街地開発法に基づいた開発を念頭において計画配置されているのに対し、区画整理事業地区では自由に店舗進出することができる。そのため、近年のニュータウン開発の進展により、区画整理事業地区にも自動車・自転車小売業やガソリン・スタンドなど自動車関連業種、外食産業、大型ディスカウント・ストアを中心に商業施設の進出が見受けられるようになった。

このように、多摩ニュータウン内の商業地区は、住区サービス、地区センター、中央センターという計画的な階層的商業地区配置と、区画整理事業地区への自然発生的な商業施設立地によって構成されているといえよう。

3) 研究方法

本稿は、商業地区構造を明らかにするための分析と、住民の購買行動を明らかにするための分析からなっている。

まず、商業地区の整備・発展の経過を明らかにするために、『商業統計調査報告書』の町丁別集計結果より、地域ごとの年次変化を考察する。集計は、昭和54年度以降の調査について行なわれているが、このうち現在と10年前とを比較するという意味で、それに最も近い昭和57年度と平成3年度の調査結果を用いた。なお、商業統計調査は、昭和60年度以降になると、昭和60年度に卸売業と小売業の調査を行ない、その1年後の昭和61年度に飲食業についての調査を行なうように変更されている。ニュータウン内の商業地区の分析をするためには、当然ながら飲食業についても取り上げる必要がある。しかし、ニュータウンという開発が進行中の地域が対象であることを考えると、小売業と飲食業の各々の調査時期に1年というタイム・ラグがあることは無視できない。そのため、本稿では小売業のみを取り上げることとした。

この『商業統計調査報告書』より、各地域の商

店数、売場面積、従業者数、年間販売額、それに業種構成等が判明する。しかし、商店数が2店舗以下の地区では、売場面積など4変数が秘匿数字となっている。そこで、町丁ごとに3店舗以上ある町丁を商業地区とみなして分析を進めた。ただし、本稿では、通常行なわれるような規模による階層区分の他に、ニュータウン内に、計画された商業地区と自然発生的な商業地区が並存している点を考慮し、業種構成による分類もあわせて試みた。

具体的には、規模による商業地区分類は、互いに相関の強い、商店数、売場面積、従業者数、年間販売額、業種数の五つの変数を合成して一つの新しい規模変数を作りだすために、まずそれらを主成分分析にかけた。次に、主成分分析によって得られる第1主成分について、各商業地区ごとの主成分得点を大きい順に並べ、遷急点で階層区分を行なった。そして、業種構成による商業地区分類は、各商業地区の業種構成比率にクラスター分析(ウォード法)を適用して行なった。この両者の区分・分類を統合して、最終的に、商業統計より明らかになる多摩ニュータウン内の商業集積の実態を明らかにしようとした。

また、商業地区の利用については、アンケート調査によってデータを得た。アンケートの配布は、

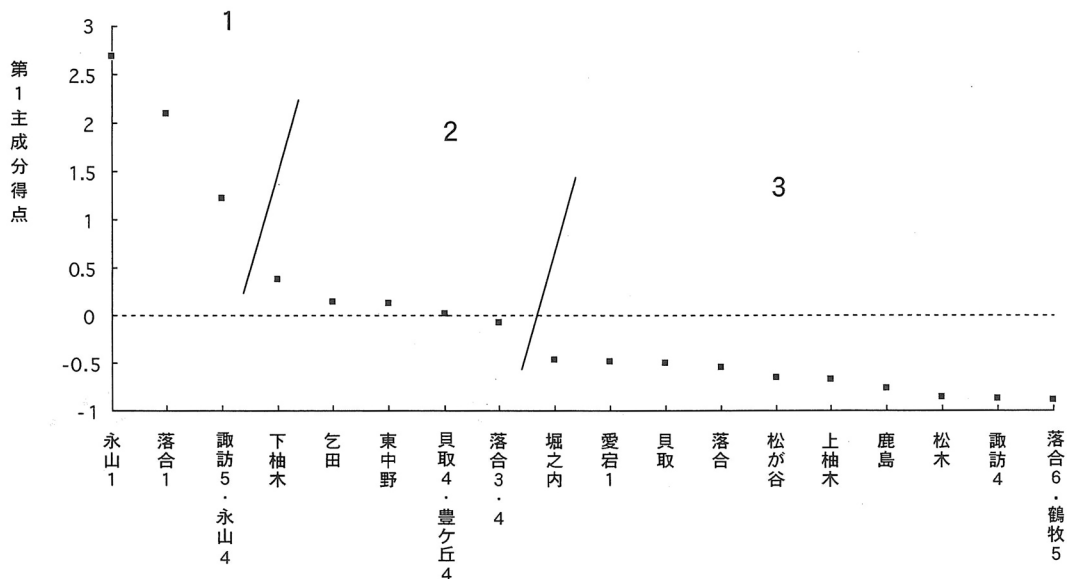
学区域に多摩ニュータウン計画区域が含まれる中学校全15校に対して依頼したが、協力を得られたのは7校のみであった。このアンケートより、学区ごとに消費者がどの位の頻度で、どこで、何を、どのような理由で購入しているかを明らかにしようとした。

III 商業地区の分析

1) 規模による階層区分

昭和57年度の商業統計より得られる、商店数、売場面積、従業者数、年間販売額、業種数の5変数に対し主成分分析を適用し、規模を要約する合成変数を求めた。その結果得られた第1主成分の説明率は89.4%で、負荷量は最小が売場面積の0.891, 最大が従業者の0.979であった。

そして、第1主成分得点を計算して、大きさの順番に並べたものが第5図に示してある。これを遷急点に着目して階層区分すると、商業地区は3階層に分かれる。それによると、永山1, 落合1, 諏訪5・永山4の3地区が第1階層に区分された。第2階層には、下柚木などロード・サイドの3地区と、貝取4・豊ヶ丘4, 落合3・4の二つの住区サービスの合計5地区が区分された。また、堀之内を始めとする10地区が第3階層に区分され



第5図 第1主成分得点による商業地区階層区分(昭和57年度)

第1表 階層別商業変数平均値(昭和57年度)

階層	商業 地区数	商店数	売場面積 (m ²)	従業者数 (人)	年間販売額 (100万円)	業種数
1	3	43	6,465	273	6,080	26
2	5	18	1,478	127	2,726	14
3	10	8	395	44	676	7

た。この階層別の規模の違いを明らかにするために、各階層ごとに5変数の平均値を求めたものが第1表に示してある。第1階層に区分された3地区は、商店数など5変数すべてにおいて、値が下位の階層を大きく上回っている。これは、第2階層の5地区についても同様のことがいえる。

次に、平成3年度の商業統計より得られる上記5変数に対し、主成分分析を適用し、同様に第1主成分を抽出した。第1主成分の説明率は75.0%であり、昭和57年度と比べると説明率は減少している。これは、5変数の値のばらつきに差異が生じていることを意味している。そのため、負荷量は最小が商店数の0.743、最大が従業者数の0.940であった。なお、この時期、新たに商業地区として計上された地区は、別所2、永山6、貝取1、南大沢3、聖ヶ丘2、南大沢5、馬引沢2、永山

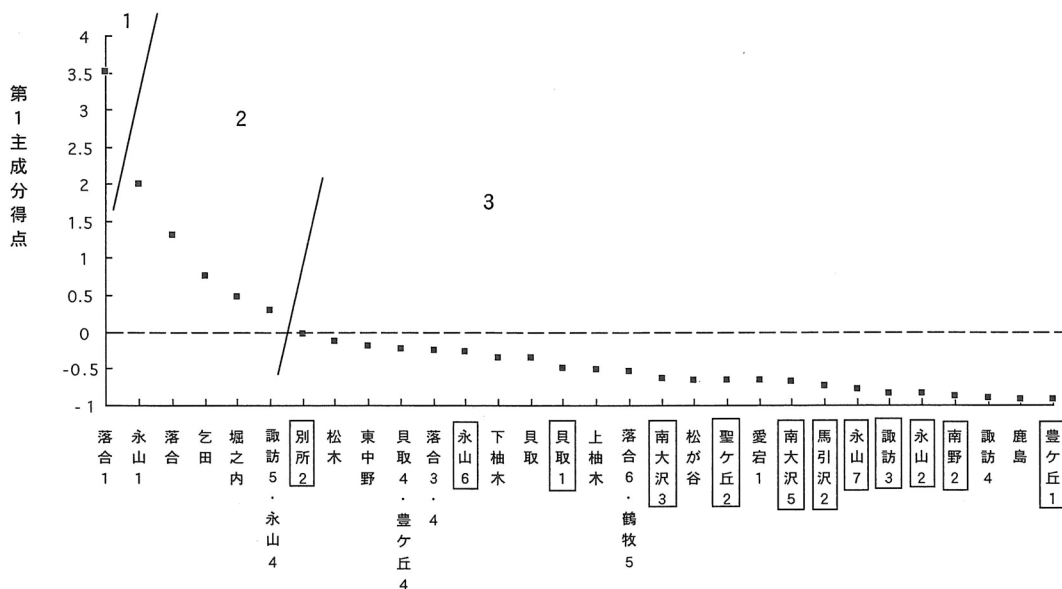
7、諏訪3、永山2、南野2、豊ヶ丘1の12地区である。

平成3年度について第1主成分得点を値の大きいものから順に並べたものが第6図である。遷急点に着目して階層区分すると、昭和57年と同じく3階層に区分された。この場合、落合1が、唯一第1階層に区分されることになった。それは、開発の進行に伴い、多摩センターに多摩そごう等の商業施設の集積が進んだ結果であると考えられる。第2階層には、地区センターの永山1、住区サービスの諏訪5・永山4、ロード・サイドの落合、乞田、堀之内の計5地区が区分された（この年度には、未だ南大沢駅前の商業施設が完成していないことに注意されたい）。第3階層には別所2を始め24地区が区分された。

落合1は、商店数と業種数については第2階層

第2表 階層別商業変数平均値(平成3年度)

階層	商業 地区数	商店数	売場面積 (m ²)	従業者数 (人)	年間販売額 (100万円)	業種数
1	1	33	48,857	1,068	35,460	23
2	5	55	5,261	357	8,172	26
3	19	11	1,445	102	2,118	9



第6図 第1主成分得点による商業地区階層区分(平成3年度)

(注) □で囲まれた商業地区は、昭和57年度以降に新設されたものである。

の平均値よりも小さいが、売場面積、従業者数、年間販売額の3変数については大きく上回っている(第2表)。これは、落合1には多摩そごうを始めとするショッピング・センターが複数あるが、商業統計ではこれらを各種小売業の1店舗と数えるためである。しかし、多摩センターは、多摩ニュータウンの中心商業地区として多くの人々に利用されているため、商店数や業種数では少ないものの、年間販売額などの3変数では、他の商業地区との間に大きな差がある。また、昭和57年度以降に新たに建設された商業地区はほとんどが下位に区分されている。しかし、別所2は堀之内駅前位置する地区センター的な商業地区(準地区センター)を含むため、駅周辺が未整備な段階でも第3階層の最上位に位置づけられている。

第5図と第6図より、規模による階層区分の変化をみると、次の二つのことが明らかである。第1は、地区センター、住区サービスといった計画的に建設された商業地区のうち、昭和57年度に第1・2階層に属していたもののほとんどが、階層を下降する結果となったことである。開発途上である落合1を除けば、平成3年度における第2階層の永山1と諏訪5・永山4、同じく第3階層の貝取4・豊ヶ丘4と落合3・4がそれに該当している。また、階層を変えるまでには至らなかったが、多摩ニュータウンの初期の頃に建設された愛宕1や諏訪4、鹿島でも順位が下降する結果となっている。これは、これらの地区が衰退に向かっていることをうかがわせるものである(付録写真8)。

第2には、ロード・サイド地区の変化ということがあげられる。これは、落合、堀之内の両地区の階層が上がり、東中野、下柚木という地区では階層が下がったことによって示される。このうち、落合と堀之内は多摩ニュータウン内を東西に縦貫する幹線道路の多摩ニュータウン通りに沿って位置しており(付録写真12)、東中野と下柚木は多摩ニュータウン計画区域の北側に沿って東西に縦貫する野猿街道沿いに位置している。したがって、少なくともニュータウン開発の中心に近いロード・サイド沿いの商業地区は、地区センターと住区サービスの間を埋めるような規模にまで発展してきているということができよう。また、南野2、永山6、永山7といった商業地区が平成3年度になって建設されていることから、ニュータウン南

部の尾根幹線沿いの地域でもロード・サイド型の商業地区が建設されつつあるといえる。

そこで、各商業地区の発展と衰退を明らかにするため、昭和57年度と平成3年度の間で、5変数の値の増減を求めた(第3表)。この表では、各商業地区を、基本的には、1) 5変数すべての値が増加し、明らかに発展している地区、2) 増加と減少の二つの変数が含まれている現状維持の地区、3) 値が減少している変数が多い衰退の地区、に分けて示してある。なお、落合1については、業種数でこそ減少しているものの、売場面積、年間販売額では大幅な増加となっていることから発展地区に区分した。それによると、落合1と永山1の中央・地区センターはいずれも発展してきているといえる。松が谷、貝取4・豊ヶ丘4、そして落合3・4でもわずかに5変数の値が増加しており、これらは計画された水準を維持している地区といえる。

それに対し、諏訪5・永山4を始め、愛宕1、諏訪4、鹿島の各地区は衰退地区とみなされる。つまり、住区サービスではとくに最下位の階層に衰退した地区が多くみられる。なお、落合6・鶴牧5は全変数の値が増加しているが、これは昭和57年には鶴牧5の半分しか商業地区が完成していなかったことによるものであり、実際の変化は明らかではない。

ロード・サイドについては、第2階層の落合、乞田、堀之内を始め、松木、上柚木で発展しているが、第3階層の貝取と東中野、下柚木では衰退している。しかし、ロード・サイドでは全般的に商業地区が発展傾向にあるといえよう。

2) 業種構成による分類

規模に基づく階層区分だけでは、各商業地区の質的差異を十分にとらえきれない。そこで、地区ごとに産業分類の小分類(32業種)による業種構成比率を求め、それにクラスター分析(ワード法)を適用し、業種構成からみた商業地区分類を試みた。

昭和57年度の場合は、2番目に情報損失量が多いステップで区分²⁾すると、大きく三つに分類され、第1と第2のクラスターは住区サービスと地区センターという計画的に建設された商業地区、第3クラスターはロード・サイド地区と分類された。

分類された地区について、業種構成の傾向を明

第3表 商業変数の値の増減(昭和57年度—平成3年度)

階層	商業地区	商店数	売場面積 (m ²)	従業者数 (人)	年間販売額 (100万円)	業種数	商業地区の 変化現況
1	落合1	0	36,032	784	26,230	-2	発展
2	永山1	17	1,782	126	5,502	3	発展
	落合	71	4,602	135	9,122	26	発展
	乞田	20	2,303	346	313	11	発展
	堀之内	21	4,904	259	7,913	6	発展
	諏訪5・永山4	-7	-418	-68	-555	-3	衰退
3	松木	12	2,423	160	4,826	7	発展
	東中野	1	-79	73	-501	-1	やや衰退
	貝取4・豊ヶ丘4	0	-166	13	131	0	維持
	落合3・4	0	30	37	284	0	やや発展
	下柚木	-21	-551	-10	450	-8	衰退
	貝取	16	-131	-61	-873	8	やや衰退
	上柚木	5	123	29	1,430	1	発展
	落合6・鶴牧5	5	974	29	2,141	5	発展
	松が谷	2	-4	-12	694	2	維持
	愛宕1	-2	-98	-5	-142	-2	衰退
	諏訪4	-2	-160	-1	92	-2	衰退
	鹿島	-4	-158	-9	-141	-4	衰退

第4表 業種構成比率のクラスター分析結果(昭和57年度)

クラス ター	商業地区	産 業 中 分 類										
I	下柚木	飲食料品	(59.5)	その他小売	(16.2)	衣類・身の回り品	(13.5)	家具・建具	(8.1)	自動車・自転車	(2.7)	
	諏訪5・永山4	飲食料品	(58.1)	その他小売	(25.6)	衣類・身の回り品	(9.3)	家具・建具	(9.3)			
	貝取4・豊ヶ丘4	飲食料品	(56.3)	その他小売	(25.0)	衣類・身の回り品	(6.3)	自動車・自転車	(6.3)	家具・建具	(6.3)	
	落合3・4	飲食料品	(57.1)	その他小売	(21.4)	衣類・身の回り品	(14.3)	家具・建具	(7.1)			
	落合1	その他小売	(36.4)	衣類・身の回り品	(24.2)	飲食料品	(24.2)	自動車・自転車	(6.1)	家具・建具	(6.1)	各種商品 (3.0)
	永山1	飲食料品	(41.7)	衣類・身の回り品	(25.0)	その他小売	(21.7)	家具・建具	(6.7)	自動車・自転車	(3.3)	各種商品 (1.7)
	鹿島	飲食料品	(71.4)	その他小売	(28.6)							
	愛宕1	飲食料品	(77.8)	その他小売	(22.2)							
	諏訪4	飲食料品	(60.0)	家具・建具	(40.0)							
II	松が谷	飲食料品	(60.0)	家具・建具	(20.0)	その他小売	(20.0)					
	落合6・鶴牧5	飲食料品	(80.0)	その他小売	(20.0)							
	松木	飲食料品	(50.0)	その他小売	(50.0)							
III	東中野	飲食料品	(35.3)	自動車・自転車	(29.4)	その他小売	(17.6)	家具・建具	(11.8)	衣類・身の回り品	(5.9)	
	乞田	飲食料品	(36.0)	自動車・自転車	(36.0)	その他小売	(20.0)	家具・建具	(8.0)			
	落合	自動車・自転車	(36.4)	飲食料品	(27.3)	家具・建具	(27.3)	その他小売	(9.1)			
	貝取	その他小売	(50.0)	自動車・自転車	(33.3)	飲食料品	(16.7)					
	上柚木	飲食料品	(50.0)	その他小売	(30.0)	衣類・身の回り品	(10.0)	自動車・自転車	(10.0)			
	堀之内	飲食料品	(33.3)	その他小売	(33.3)	自動車・自転車	(16.7)	家具・建具	(16.7)			

注) 括弧内の数字は%である。

らかにするために、産業分類の中分類ごとに業種構成比率をまとめ直したものが第4表である。第1クラスターには、飲食料品販売業種の占める割合が高い地区が集まっている。これは、落合1、永山1を除く地区で、飲食料品販売業が5割を越えていることから明らかである。それに対し、落合1と永山1の中央・地区センターは、衣類・身の回り品販売業の比率が高い特徴がある。第2クラスターについては、飲食料品販売業の比率が高いのは第1クラスターと同じであるが、3地区ともその他小売業の中で医薬品・化粧品小売業が20%を越え、結果的に独自のクラスターを形成している。最後に、第3クラスターは、飲食料品販売業の比率が第1クラスターほど高くなく、自動車・自転車販売業比率が他と比べ高い特徴がある。

住区センターの業種構成は飲食料品が中心であることはすでに述べたが、中央センターの落合1は、ショッピング・センターなどの各種商品販売業は3%であるが、その他小売業に含まれる本・文房具小売業(15.2%)を始めとして、ほとんどの業種を有している。地区センターの永山1については、各種商品販売業の比率は1.7%にすぎないが、顕著な業種として、18.3%の菓子・パン販売業、8.3%の婦人服販売業があげられる。このように、昭和57年度の商業地区は、飲食料品販売中心に計画された住区サービス地区と地区・中央センター地区、その中でも薬局の比率が高い住区サービス地区、そして、自動車・自転車販売業比率の高いロード・サイド地区の三つに分類されることがわかった。

次に、平成3年度について同様にクラスター分析を行ない、2番目に情報損失量が多いステップで区分した結果、三つのクラスターが得られた。まず、第1クラスターには、主に住区サービス、地区センター、および中央センターの計画的に配置された商業地区、第2クラスターには、サービス・インダストリー地区の永山6も含めたロード・サイド地区、次いで、第3クラスターには、昭和57年以降新たに商業地区となった永山7を始めとする4地区が区分された。

各地区の平成3年度の業種構成をクラスターごとにまとめて示したものが第5表である。第1クラスターは、住区サービスに特有の飲食料品販売の比率が高い構成になっているが、例外として、

豊ヶ丘1と永山2のロード・サイド地区が含まれている。これらの地区では、他地区と比べるとその他小売業の構成比率が高くなっている。とくに永山2については、その他小売業が100%であるが、これは、住区サービス内によくみられる医薬品・化粧品小売業と書籍・文房具小売業の2店舗からなっているため、結果的に業種構成が住区サービスに近くなり、第1クラスターに区分されることになったためと考えられる。

第2クラスターは、他地区よりも明らかに自動車・自転車販売業の構成比率が高い地区からなっている。また、第3クラスターは、永山7を始めニュータウン南部に新たに形成された商業地区であり、その他小売業が多い特殊な業種構成をなしているとともに、開発途上にあるために、独自のクラスターが形成されたと考えられる。しかし、高い飲食料品販売業比率がどの地区にも共通していることから、この4地区が同一のクラスターに分類されることになったと考えられる。

なお、住区サービスの主要な業種は飲食料品であることに変わりはないが、中央センターの落合1では、各種商品販売業が9.1%と昭和57年度に比べ増加しており、婦人服販売業が15.1%、紳士服販売業でも6.1%と他の商業地区と比べて高い水準となっている。地区センターの永山1は、婦人服販売業は昭和57年度に比べ10.4%とわずかに増加したが、菓子・パン販売業は16.9%と相変わらず高い構成比率となっている。落合1が各種商品、衣類・身の回り品で高い構成比となっているのに対して、地区センターの永山1では衣類・身の回り品と飲食料品の構成比率が高いことが目立つ。すなわち、本来の階層的商業地区配置計画に則り、飲食料品販売が中心の住区サービス、衣類・身の回り品と飲食料品販売が中心の地区センター、各種商品と衣類・身の回り品が中心の中央センターに分化してきているのである。

以上、2年次のクラスター分析結果の変化をみると、クラスターはいずれも三つに分類されているものの、各商業地区ごとの業種構成にはかなりの変化が生じていることがわかる。住区サービスでは平成3年度も依然飲食料品が中心であるが、ロード・サイド地区では自動車・自転車販売業の比率が相対的に下がっている。そして、もう一つの大きな変化として、衣類・身の回り品販売地区

第5表 業種構成比率のクラスター分析結果(平成3年度)

クラス ター	商業地区	産 業 中 分 類				
I	貝取4・豊ヶ丘4	飲食料品 (56.3)	その他小売 (25.0)	家具・建具 (12.5)	衣類・身の回り品 (6.3)	
	諏訪5・永山4	飲食料品 (63.9)	その他小売 (22.2)	衣類・身の回り品 (8.3)	家具・建具 (5.6)	
	落合3・4	飲食料品 (57.1)	その他小売 (21.4)	衣類・身の回り品 (14.3)	家具・建具 (7.1)	
	落合1	その他小売 (36.4)	衣類・身の回り品 (27.3)	飲食料品 (24.2)	各種商品 (9.1)	家具・建具 (3.0)
	永山1	飲食料品 (41.6)	衣類・身の回り品 (26.0)	その他小売 (24.7)	家具・建具 (3.9)	自動車・自転車 (2.6) 各種商品 (1.3)
	南大沢5	飲食料品 (28.6)	家具・建具 (28.6)	その他小売 (28.6)	衣類・身の回り品 (14.3)	
	貝取1	飲食料品 (42.9)	その他小売 (28.6)	衣類・身の回り品 (14.3)	家具・建具 (14.3)	
	松が谷	飲食料品 (42.9)	その他小売 (28.6)	衣類・身の回り品 (14.3)	自動車・自転車 (14.3)	
	聖ヶ丘2	飲食料品 (57.1)	その他小売 (28.6)	家具・建具 (14.3)		
	愛宕1	飲食料品 (71.4)	その他小売 (28.6)	衣類・身の回り品 (14.3)	家具・建具 (14.3)	
	落合6・鶴牧5	飲食料品 (50.0)	その他小売 (40.0)	衣類・身の回り品 (10.0)		
	南大沢3	飲食料品 (71.4)	衣類・身の回り品 (14.3)	その他小売 (14.3)		
	別所2	その他小売 (42.9)	衣類・身の回り品 (28.6)	飲食料品 (28.6)		
	豊ヶ丘1	衣類・身の回り品 (33.3)	家具・建具 (33.3)	その他小売 (33.3)		
	諏訪4	飲食料品 (100.0)				
	鹿島	飲食料品 (66.7)	その他小売 (33.3)			
	永山2	その他小売 (100.0)				
II	松木	その他小売 (37.5)	衣類・身の回り品 (18.8)	飲食料品 (18.8)	自動車・自転車 (18.8)	家具・建具 (6.3)
	乞田	自動車・自転車 (28.9)	飲食料品 (22.2)	その他小売 (22.2)	衣類・身の回り品 (17.8)	家具・建具 (8.9)
	堀之内	自動車・自転車 (33.3)	その他小売 (33.3)	飲食料品 (27.3)	家具・建具 (6.1)	
	貝取	その他小売 (50.0)	自動車・自転車 (28.6)	飲食料品 (17.9)	家具・建具 (3.6)	
	永山6	飲食料品 (42.9)	その他小売 (28.6)	自動車・自転車 (21.4)	家具・建具 (7.1)	
	東中野	飲食料品 (44.4)	自動車・自転車 (22.2)	家具・建具 (16.7)	その他小売 (16.7)	
	落合	その他小売 (34.1)	飲食料品 (32.9)	衣類・身の回り品 (12.2)	自動車・自転車 (11.0)	家具・建具 (9.8)
	上柚木	飲食料品 (46.7)	自動車・自転車 (20.0)	その他小売 (20.0)	家具・建具 (13.3)	
	下柚木	飲食料品 (50.0)	衣類・身の回り品 (18.8)	その他小売 (18.8)	自動車・自転車 (6.3)	家具・建具 (6.3)
III	永山7	飲食料品 (100.0)				
	馬引沢2	飲食料品 (77.8)	その他小売 (22.2)			
	諏訪3	飲食料品 (75.0)	その他小売 (25.0)			
	南野2	飲食料品 (66.7)	家具・建具 (33.3)			

注) 括弧内の数字は%である。

の増加ということがあげられる。この販売比率が目立って大きい地区はないが、ロード・サイド地区でも衣類・身の回り品を取り扱う店舗が増えている。これは、衣服専門のディスカウント・ストアの立地によるものと考えられる。

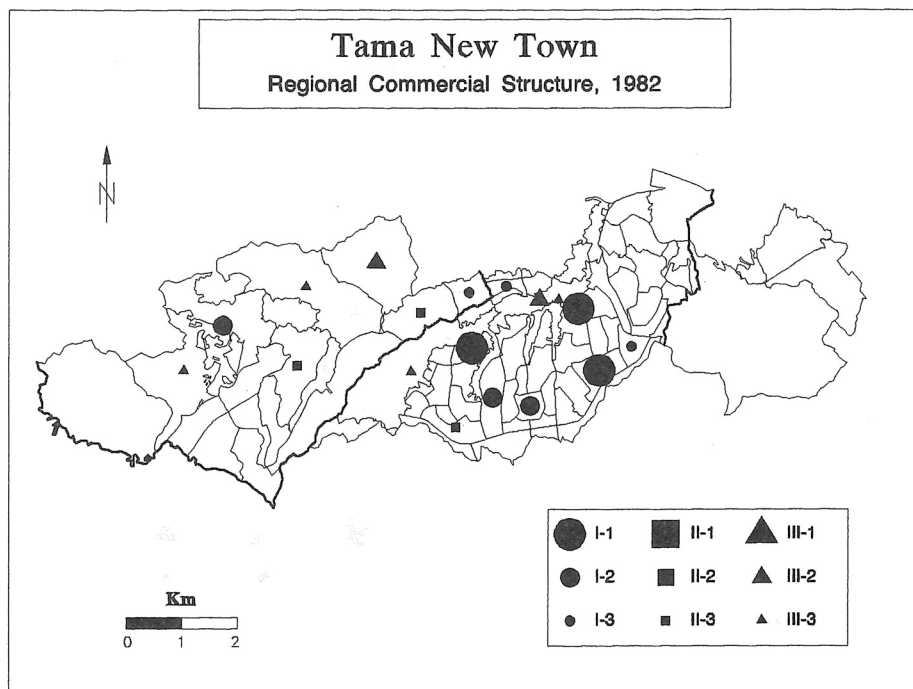
3) 商業地区構成

以上で試みた主成分分析による規模の階層区分と、クラスター分析による業種構成分類の結果をあわせることにより、規模と業種構成を加味した商業地区構成を明らかにすることができる。

昭和57年度の商業地区構成をまとめたものが第6表であり、分布図に示したものが第7図である。

第6表 商業地区構成(昭和57年度)

業種 構成 階層	I	II	III
1	永山1 落合1 諏訪5・永山4		
2	下柚木 貝取4・豊ヶ丘4 落合3・4		乞田 東中野
3	愛宕1 鹿島 諏訪4	松が谷 松木 (落合6)鶴牧5	堀之内 貝取 落合 上柚木



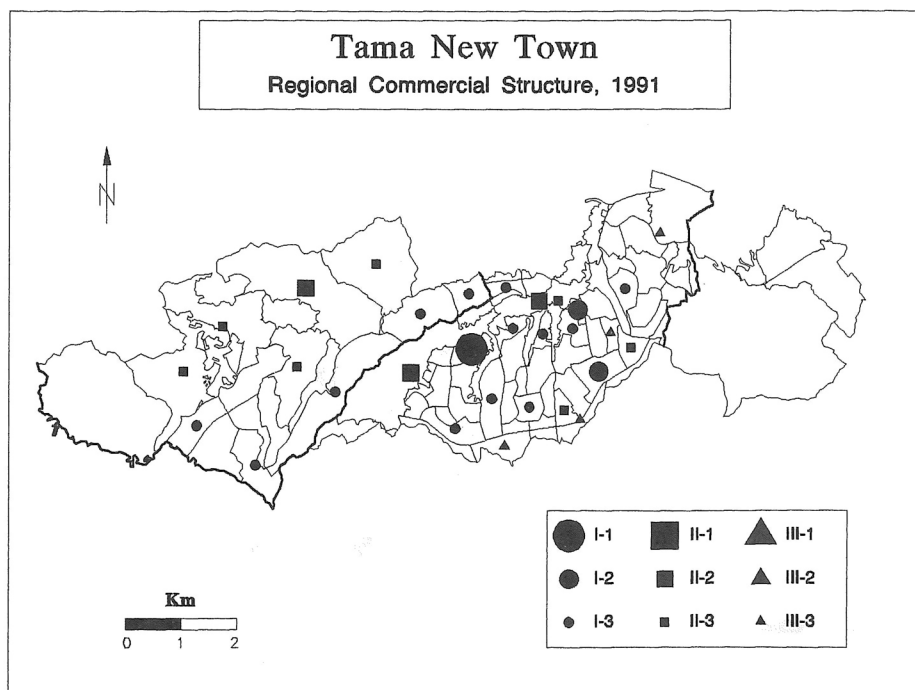
第7図 昭和57年の商業地区分布図
注) 凡例の記号は第6表を参照のこと。

階層が上位のものは、多摩市内ではいずれも計画的に建設された地区であり、八王子市内ではロード・サイドの地区である。そして、地区センターの永山1と中央センターの落合1はこの時期ほぼ同規模である。多摩センター駅南側の落合3・4、貝取4・豊ヶ丘4の2住区1センター型の住区サービスは、同駅北側の愛宕、鹿島地区よりも規模が大きい。それは他の住区サービスと比べると駅までの距離が遠く、買物の不便さを多少とも解消するためと考えられる。多摩市内のロード・サイド地区には、この時期ほとんど商業地区が成立していない。また、八王子市部分では、まだ当時はニュータウン開発が進んでいなかったために、住区サービスが建設されているのは鹿島と松が谷の2地区のみである。八王子市内では、商業地区の中心は、下柚木、東中野を始めとする野猿街道沿いの自然発生的な地区にあった。

次に、平成3年度の商業地区構成をまとめたものが第7表であり、それを分布図に示した第8図をみると、昭和57年度と比べて大きく変化してい

第7表 商業地区構成(平成3年度)

業種 構成 階層	I	II	III
1	落合1		
2	永山1 諏訪5・永山4	落合 乞田 堀之内	
3	別所2 貝取4・豊ヶ丘4 落合3・4 貝取1 落合6・鶴牧5 南大沢3 松が谷 聖ヶ丘2 愛宕1 南大沢5 永山2 諏訪4 鹿島 豊ヶ丘1	松木 東中野 永山6 下柚木 貝取 上柚木	永山7 馬引沢2 諏訪3 南野2



第8図 平成3年の商業地区分布図
注) 凡例の記号は第7表を参照のこと。

ることがわかる。位置的にも多摩ニュータウンのほぼ中心にある、中央センターの落合1が最上位階層となっている。そして、中央・地区センター周辺のロード・サイド（多摩ニュータウン通り沿い）にとくに商業集積が進んでいることが明らかである。しかし、尾根幹線沿道でもロード・サイド地区で商店が新たに立地している場所があり、これからもロード・サイド地区での商業立地が進むものと考えられる。また、八王子市内のニュータウン地域でも、昭和57年度と比べると住宅開発に伴って商業地区の整備が進んでいる。しかし、昭和57年度には規模が大きかったロード・サイド地区が、平成3年度になると階層が下降する傾向を示している。その代わりに、堀之内の階層が上がり、別所2とともに堀之内駅周辺の開発が進んでいる様子がうかがえる。すなわち、八王子市内側では、商業立地の中心が野猿街道沿いから多摩ニュータウン通り沿いに移ってきているといえよう。

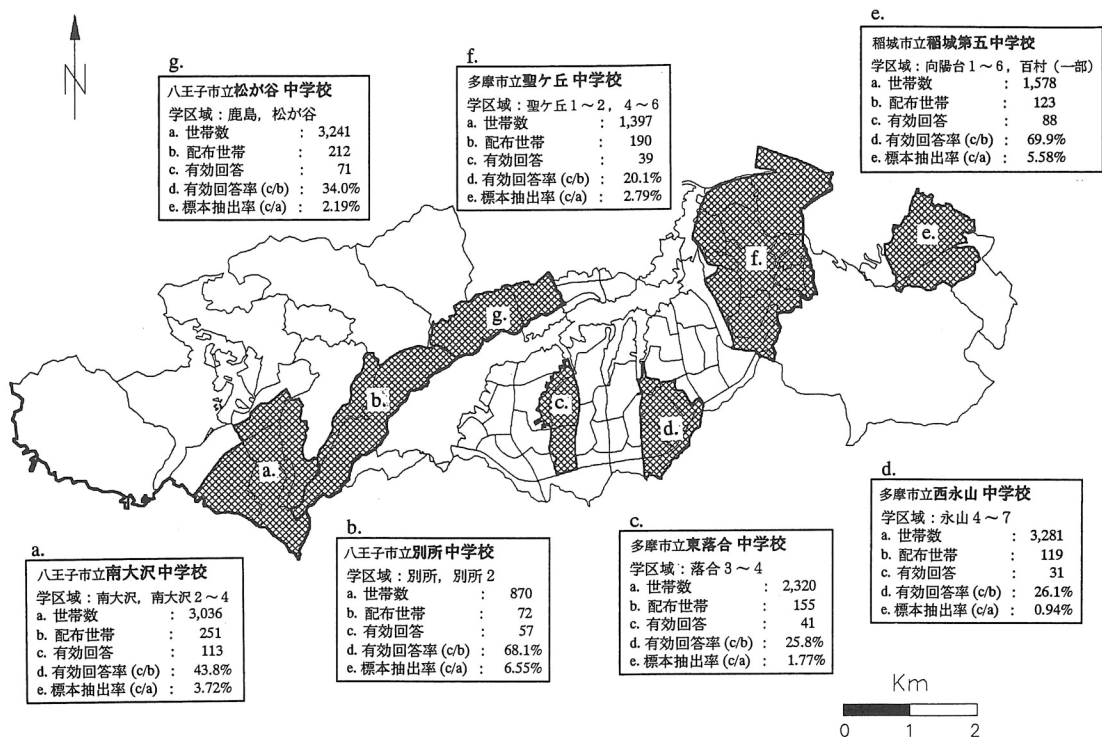
このように、商業統計からみれば限りでは、10年前には計画的に分散立地していた商業地区配置

が、現在では、多摩センターと、二つの地区センターを結ぶ多摩ニュータウン通りを中心に店舗が集積する商業地区配置に変わってきていることがわかる。したがって、住区サービス、地区センター、中央センターからなる階層構造の間を埋めるように、新たな商業地区としてロード・サイド地区が発展しつつあることが近年の特徴として指摘できよう。

IV 購買行動の分析

1) 調査方法

多摩ニュータウン住民の購買行動を明らかにするために、アンケート調査を実施した。この調査では、何をどのくらいの頻度で、どこへ、どのような理由で買物に出かけるかを主に尋ねた（アンケートは付録を参照されたい）。当初の調査対象は、すでに開発を終えている地域が学区域に含まれている、ニュータウン内の15中学校の2年生の世帯であった。しかし、実際に協力を得られたのは、多摩市内3校、八王子市内3校、稲城市内1



第 9 図 アンケート配布校

校の合計 7 校であった（第 9 図）。アンケートは、平成 5 年 10 月上旬から 11 月上旬にかけて実施し、アンケート票を 2 年生の全生徒を通じて、自宅に持ち帰ってもらい、世帯の中でよく買物をする人に記入してもらった。結果的に、全記入者の 97.2% が主婦であった。

配布数が学校によってかなりの差があるのは、別所中学校のように、開発途上で生徒数が少ないため配布数が少なくなってしまう地区や、西永山中学校のように、開発年度が早かったために今や人口が高齢化し、中学生が少なくなっている地区があるからである。有効回答率は、多摩市内の 20% 台と低い中学校から、稲城市内の 70% 近い中学校までかなりの幅があった。また、有効回答数が平成 2 年度の国勢調査による学区の全世帯数に占める割合（標本抽出率）は、西永山中学校では 1% を下回っているが、別所中学校や稲城第五中学校では 5% を越えている。

2) 購買地の変化

前章では、商業統計によって商業地区構造の変

第 8 表 購買地の変化

	10 年前 (昭和 58 年)		5 年前 (昭和 63 年)	
	増加	減少	増加	減少
最も近い住区サービス	12	<u>55</u>	23	<u>78</u>
他の住区サービス	2	1	2	1
多摩センター	<u>69</u>	21	<u>115</u>	40
永山	18	<u>47</u>	26	<u>72</u>
橋本	5	2	17	8
八王子	5	<u>22</u>	18	<u>35</u>
町田	5	<u>22</u>	16	<u>37</u>
調布	8	5	22	15
聖蹟桜ヶ丘	31	31	51	59
新宿	6	<u>31</u>	15	<u>60</u>
渋谷	2	<u>13</u>	6	<u>29</u>
日本橋・銀座	0	9	3	<u>18</u>
生協	<u>25</u>	14	<u>39</u>	26
移動販売	3	<u>33</u>	5	<u>58</u>
通信販売	16	14	28	29

注) 太字の数字は当該欄の増減差が 5 を越えるものであり、さらに 10 を越えるものにはアンダーラインを施している。

化をみた。そこで、アンケート結果より、それに伴う現在までの購買行動の変化をまず明らかにする。多摩ニュータウンでの居住歴が5年以上の人に対して、購買地の変化について尋ねたところ、10年前の昭和58年と現在の購買地を比べると、利用が大きく増加しているのは多摩センターと生協であった(第8表)。多摩センター地区は10年前よりもさらに開発が進んだために、利用が増加している。多摩センターの利用が減少したという回答が多かった学校は南大沢中学校であり、これは調査時点では南大沢駅前にかなりの規模の商業施設が完成していたため、南大沢中心に購買をするようになった結果であると考えられる。生協については、利用が減少したと答えた人もいるが、それを上回る人が利用を増加させている。

利用が大きく減少している購買先は、最も近い住区サービスと移動販売である。移動販売はもとより、団地内で決められた以外の商業行為を行なうことが違法行為であるため、聖ヶ丘中学校区域(以下区域は省略)のように、その取り締まりによって移動販売を利用することができなくなった地区もあった。また、食料品を主たる販売品目とする住区サービスの利用が減少していることは、食料品が近いところで買われなくなったということの意味している。とくに東落合中学校や松が谷中学校では減少が目立っている。永山の減少については、当時のニュータウン住民が身近に利用できる大規模商業地区が永山のみであったことを考えると、逆に永山以外の購買地の選択肢の増加を示しているといえ、とくに多摩センターの影響が大きいものと思われる。実際に、永山に近い西永山中学校と聖ヶ丘中学校を除いて、永山については減少したという回答ははるかに多い結果となった。また、八王子、町田というニュータウン周辺の商業地や新宿、渋谷、日本橋・銀座といった東京都心・副都心の商業地区での買物も減少している。これらの地区の利用の減少は、ニュータウン内に八王子や新宿とそれほど遜色ない商業施設が完成し、域内で消費者の需要をある程度まで充足することができるようになったことを示すものである。

さらに、5年前の昭和63年と比べてもこの傾向にはそれほど大きな変化はない。多摩センターと生協を利用するようになった人が増加する一方、

最も近い住区サービスの他、永山での利用の減少が明らかである。もう一つの顕著な傾向として、調布で買物をする人が増加してきていることである。これは、西永山中学校や南大沢中学校で目立って増加しているが、永山駅より遠い聖ヶ丘中学校ではむしろ減少する結果となっている。このうち南大沢中学校の増加については、南大沢駅の開業と関係しているかもしれない。また、京王線の全通により橋本の利用も増加しているが、これはすべて南大沢周辺住民の購買行動の変化によるものである(ただし、電車を利用して買物に行くというよりも、全通を契機にした橋本の商業施設の充実に引かれての自動車利用によるものかもしれない)。これらと比較的似た傾向を示す地区として、聖蹟桜ヶ丘もあげることができる。全体的には減少したと回答する人の数が増加したが、駅周辺の商業施設の完成に伴い、ニュータウンの中では聖蹟桜ヶ丘に近い西永山中学校においてやや利用が増加しており、同じく聖ヶ丘中学校でも明らかに利用が増加している。

このような10年前と5年前の購買地の変化にみられる共通の傾向は、大きく二つに分けられ、一つは住区サービスや移動販売という身近で野菜・果物を購入できる場所・機会の利用の減少である。そして、もう一つは、多摩センターの利用の増加と、ニュータウンのその他の商業地区および都心の商業地区の利用の減少である。しかし、例外として、京王相模原線の全通によって一部の地区では橋本の利用が増加し、大規模な商業施設が完成した聖蹟桜ヶ丘についてもやはり一部の地区では利用が増加するという傾向がみられた。全体としては、購買地の選択は近くて規模の大きい場所、とくに多摩センターを中心にして購買がなされるようになったといえることができる。

3) 購買利用頻度

アンケート票では、これまでの研究例を参考に、9品目の購買頻度と一つのサービスを利用する頻度について質問した。その結果をまとめたものが第9表である。野菜・果物、肉、パン・菓子の3品目は、週2回以上の購買頻度が圧倒的である。つまり、この3品目は最寄り品であるといえよう。次に、家庭・台所用品、美容・化粧品、肌着・普段着、靴の4品目は、月1回から半年に1回に購入頻度が集中している。そして、高級衣

第9表 品目別購買頻度

頻度 品目	週 2 回 以上	週 1 回	半 月 に 1 回	月 1 回	3 ヶ 月 に 1 回	半 年 に 1 回	年 1 回	2 年 以上 に 1 回
野菜・果物	368	22	0	0	0	0	0	0
肉	321	84	3	0	0	0	0	0
パン・菓子	350	60	1	0	0	0	0	0
家庭・台所用品	8	35	107	136	42	18	13	1
美容・化粧品	1	2	20	119	159	76	24	4
肌着・普段着	0	8	20	119	137	109	12	2
靴	0	0	4	9	83	164	110	31
高級衣服	0	0	0	5	18	94	76	90
大型家電製品	0	0	0	0	2	11	41	333
クリーニング	63	82	64	76	61	48	9	0

服、大型家電製品の2品目は、年単位の購入頻度である。つまり、この2品目は買回品であるといえよう。最後に、サービスとしてクリーニングについて調べたが、これは週単位に利用する人と、月単位に利用する人など、利用頻度にかかなりの個人差があることがわかった。

次節で各品目ごとの購買地をみることにするが、本稿では、上記9品目の中から3品目だけに絞ることにした。その3品目は、最寄り品としての野菜・果物、買回品としての高級衣服、そしてその中間的な購入頻度の財としての家庭・台所用品である。買回品として大型家電製品を取り上げなかったのは、購入頻度が2年以上に1回という回答者が多く、人によっては大型家電製品の購入が多摩ニュータウンに入居する以前に行なわれている可能性があるからである。また、靴については、回答用紙に自分の靴と子供の靴の購入とを間違えて記入していた人がいたこともあって取り上げなかった。必ず多摩ニュータウンに居住するようになってから一度は購入した財という条件で、高級衣服を取り上げることにした。

4) 購買地選択

野菜・果物、家庭・台所用品、高級衣服の3品目について、回答者の購買地もしくは利用先を調べた結果を第10-12表に示してある。なお、ここであげる購買地とは、3品目を購入するのに一番よく利用する場所のことである。まず、野菜・果物では、最寄りの住区サービスの利用が一番多く、

有効回答者三人のうち一人は利用している。次に多い購買地ないし利用先は多摩センターと南大沢であり、それらの利用者とはほぼ同数の人が生協を利用していた。

ただし、向陽台では身近に住区サービスのスーパー1店舗しかないため、実に7割近い人が住区サービスを利用していた。また、別所中学校の学区区域では、堀之内駅前の商業施設があるのみで住区サービスがないため、住区サービスを全く利用しないと答えられている。このような地区も含まれているので、地区によって住区サービスの利用に偏りが生じる結果となっている。しかし一方、多摩センターや生協の利用は全学区にわたっている。全体的には、最寄り品である野菜・果物は、自宅から一番近い商業地区の住区サービスで購入されており、また生協の共同購入の利用とあわせると、回答者の半分位の人が最寄り品を自宅から近い場所で購入しているといえよう。

次の家庭・台所用品でも、最寄りの住区サービスの利用が一番多くなっており、以下、多摩センター、堀之内という順番になっている。このうち、住区サービスは野菜・果物と比べると利用率が約10%も減少し、その反対に多摩センターでは利用率が増加している。また、生協についても野菜・果物を購買する場合の半分近くまで利用者が減っている。野菜・果物にはみられなかった特徴的な傾向としては、率は低いが、ロード・サイドの商業施設の利用がある。無効回答とした中には、ロード・サイドの利用において場所が特定できなかった回答が含まれており、実際にはロード・サイドはもっと利用されていると考えられる。

ところが、高級衣服になると、購買地は多摩センターと新宿で約6割を占めるようになる。すなわち、多摩ニュータウンの中心的な商業地区である多摩センターで購入するか、多摩センターから京王線の特急によって乗換えなしで出かけることができる新宿という、この二つの場所に購買地が絞られる傾向がはっきりしている。また、2割程度の方が聖蹟桜ヶ丘を利用している。聖ヶ丘中学校では、回答者のうちの約半数が聖蹟桜ヶ丘を利用していた。これは、多摩センターよりも聖蹟桜ヶ丘の方が距離的に近いことが原因であると考えられる。なお、南大沢にも柚木そごうデパートが調査時点には開店していたが、ほとんど利用されて

第10表 野菜・果物の購買地

有効回答数	中央センター	地区センター		準地区センター	最も近い 住区サービス	他の 住区サービス	ロード・サイド
	多摩センター	永山	南大沢	堀之内			
390 (100.0)	59 (15.1)	9 (2.3)	47 (12.1)	45 (11.5)	136 (34.9)	9 (2.3)	3 (0.8)

第10表(続き)

多摩ニュータウン外					その他	
橋本	八王子	聖蹟桜ヶ丘	町田	その他	生協	移動販売
1 (0.3)	2 (0.5)	3 (0.8)	2 (0.5)	6 (1.5)	57 (14.6)	11 (2.8)

注) 括弧内の数字は%である。

第11表 家庭・台所用品の購買地

有効回答数	中央センター	地区センター		準地区センター	最も近い 住区サービス	他の 住区サービス	ロード・サイド
	多摩センター	永山	南大沢	堀之内			
362 (100.0)	74 (20.4)	30 (8.3)	39 (10.8)	56 (15.5)	92 (25.4)	4 (1.1)	24 (6.6)

第11表(続き)

多摩ニュータウン外				その他	
八王子	聖蹟桜ヶ丘	新宿	その他	生協	通信販売
2 (0.6)	6 (1.7)	1 (0.3)	2 (0.6)	30 (8.3)	2 (0.6)

注) 括弧内の数字は%である。

第12表 高級衣服の購買地

有効回答数	中央センター	地区センター		準地区センター	ロード・サイド	多摩ニュータウン外	
	多摩センター	永山	南大沢	堀之内		橋本	八王子
281 (100.0)	84 (29.9)	2 (0.7)	8 (2.8)	2 (0.7)	4 (1.4)	1 (0.4)	6 (2.1)

第12表(続き)

多摩ニュータウン外							その他
町田	調布	聖蹟桜ヶ丘	新宿	渋谷	日本橋・銀座	その他	通信販売
8 (2.8)	4 (1.4)	51 (18.1)	82 (29.2)	11 (3.9)	7 (2.5)	7 (2.5)	4 (1.4)

注) 括弧内の数字は%である。

いない。つまり、高級衣服は、多摩ニュータウン内では多摩センター、周辺の商業地区としては聖蹟桜ヶ丘、都心・副都心の商業地区としては新宿で購入されているのである。

5) 購買理由

各品目ごとの購買理由（複数回答）について集計したものが第13表である。それによると、野菜・果物では、まず自宅から近いという理由で購買地ないし利用先が決められていることがわかる。全体の3分の2の回答者がこの理由をあげている。以下、品質・鮮度がよい、1ヶ所で買物がすむ、安い、種類が多いといった理由で、ほぼ2人に1人が購買地ないし利用先を選んでいる。つまり、野菜・果物は、できるだけ近くて品数が多く、しかも安くて品質のよいものを買う場所で購入がなされているのである。しかし一方では、2人に1人の人が1ヶ所で買物がすむことを理由にあげているので、店舗（品目）種類の多い場所も利用されているといえよう。

家庭・台所用品は、種類が多いという理由が一番にあげられ、品揃えがしっかりしている場所で買物をする傾向にあるといえる。次いで、安い、自宅から近い、1ヶ所で買物がすむ、駐車場があるという理由が高率であげられている。種類の多

さは、野菜・果物では5番目の理由であったのが、家庭・台所用品では1番目の理由となっている。しかし、順位に変化はあっても、この2品目の間で購買理由に大差はない。ただし、家庭・台所用品ではあまり品質の違いがないためか、品質の良し悪しは重要視されていない。また、駐車場があることによって場所を決めている回答者が4割近くあり、この人達は駐車場の完備した店舗、すなわち大型店舗をよく利用していると考えられる。

高級衣服になると、3分の2以上の人が種類が多い、品質がよいという理由で購買地を選んでいる。その他には、人気商品がある、楽しく買物ができる、駐車場がある、という理由が上位5位を占めている。先の2品目と異なり、人気商品の有無や買物が楽しいか否かで購買地が決められている。また、3品目を通して、購入頻度が少なく（購入の期間が長く）なるにつれて、種類が多いということに重視するようになる傾向がみられる。そして、1ヶ所で買物がすむ、出かける際の乗換え場所である、勤め先から近い、夜遅くまで営業しているという理由の比率が、先の2品目と比べ減少していることから明らかなように、目的をしっかり決めて買物に出かけていることがわかる。

第13表 品目別購買理由

	野菜・果物	家庭・台所用品	高級衣服
種類が多い	188 (48.2)	193 (53.3)	195 (68.9)
品質がよい	212 (54.4)	64 (17.7)	192 (67.8)
安い	192 (49.2)	179 (49.4)	28 (9.9)
チラシで安売りがわかる	134 (34.4)	132 (36.5)	16 (5.7)
駐車場がある	123 (31.5)	135 (37.3)	72 (25.4)
自宅から近い	244 (62.6)	178 (49.2)	32 (11.3)
交通の便がよい	58 (14.9)	39 (10.8)	53 (18.7)
出かける際の乗換え場所	26 (6.7)	14 (3.9)	8 (2.8)
勤め先から近い	44 (11.3)	31 (8.6)	15 (5.3)
1ヶ所で買物がすむ	193 (49.5)	161 (44.5)	26 (9.2)
人気商品がある	34 (8.7)	32 (8.8)	106 (37.5)
雰囲気がよい	44 (11.3)	29 (8.0)	54 (19.1)
きめ細かなサービスがある	27 (6.9)	19 (5.2)	23 (8.1)
楽しく買物ができる	42 (10.8)	43 (11.9)	72 (25.4)
夜遅くまで営業している	56 (14.4)	36 (9.9)	2 (0.7)
混雑していない	23 (5.9)	17 (4.7)	16 (5.7)
坂がない	13 (3.3)	8 (2.2)	0 (0.0)
合 計	390 (100.0)	362 (100.0)	283 (100.0)

注) 括弧内の数字は%である。なお、複数回答のため、各品目の合計は100%にならない。

6) 購買行動

これまで、それぞれの質問項目に従って、品目ごとの購買地、購買理由について考察してきた。そこで、両者をあわせて検討するという意味で、場所と店舗の組み合わせごとに選択理由をまとめたものが第14—16表である。

まず、野菜・果物（第14表）についてみると、住区サービスは、個人商店でもスーパーでも自宅から近いという理由で選択されていることが明白である。その中でも、個人商店と食品スーパーの両方が立地している住区サービスでは、個人商店は安いという理由が多く、食品スーパーでは1ヶ所で買物ができるという理由で選択している人が半数を越えている。同じ住区サービスでもスーパーのみ立地している場合は、自宅から近いという理由の重要性は変わらないが、種類が多い、1ヶ所で買物ができる、品質がよい、チラシが入る、安い、といういくつかの理由によって選択されていることがわかる。つまり、住区サービスは自宅から近いという理由で利用されているが、その中でも買物を1ヶ所で済ませたいと思う人が規模の

大きいスーパーを利用しているのである。この傾向は商業地区階層が上位になっても同じで、地区・中央センターのスーパーを利用する人の多くは、1ヶ所でまとめ買いができるという理由をある程度重視している。また、種類が多い、品質がよいという理由も多くの人があげており、上位の商業地区ではより複雑な選択理由によって購買地・購買店舗選択がなされているといえよう。

なお、南大沢と堀之内の大型スーパーの選択理由は、他の地区・中央センターのスーパーの選択理由とやや異なる傾向を示している。これは、自宅より最も近い商業地区が駅前の商業施設であるという場所に居住している人の回答が含まれているからであり、とくに住区サービスが建設されていない堀之内では、8割の人が近いということで準地区センター的な堀之内駅前を利用しているのは、この理由によるものである。

また、全体的に食品スーパーと大型スーパーの選択理由に大きな差異が表われているのは、大型スーパーではチラシを用いて安売りの広告をしており、大型スーパーを利用するうちの4割程度の

第14表 野菜・果物の購買地選択理由

	有効回答	住区サービス												
		諏訪5・永山4		落合3・4		聖ヶ丘2		向陽台 大 型 食 品 スーパ－	南大沢3 食 品 スーパ－	南大沢5 食 品 スーパ－	松が谷 食 品 スーパ－	愛宕1 食 品 スーパ－	貝取1 食 品 スーパ－	貝取4・ 豊ヶ丘4 食 品 スーパ－
		個人 商店	食 品 スーパ－	個人 商店	食 品 スーパ－	個人 商店	食 品 スーパ－							
種類が多い	188	0	4	1	1	2	1	33	7	1	4	1	1	0
品質がよい	212	2	3	0	1	2	5	12	11	3	5	1	1	1
安い	192	3	4	4	1	4	7	25	10	1	4	1	0	0
チラシで安売りがわかる	134	1	5	0	1	2	5	25	11	0	5	1	0	1
駐車場がある	123	0	2	0	0	2	2	20	3	3	6	0	1	1
自宅から近い	244	3	8	3	2	6	11	48	27	2	8	1	1	1
交通の便がよい	58	1	1	0	0	0	0	3	3	1	0	1	0	0
出かける際の乗換え場所	26	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
勤め先から近い	44	0	2	0	0	0	0	2	0	1	3	0	0	0
1ヶ所で買物がすむ	193	1	7	0	1	2	7	38	8	1	7	0	1	1
人気商品がある	34	0	1	0	0	0	0	4	0	1	2	0	0	0
雰囲気がよい	44	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1
きめ細かなサービスがある	27	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
楽しく買物ができる	42	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
夜遅くまで営業している	55	0	2	0	0	1	1	18	2	0	3	0	0	0
混雑していない	22	0	0	0	0	1	1	0	5	0	0	1	0	0
坂がない	15	0	1	0	0	0	0	3	1	0	1	0	1	0
合 計	390	4	10	5	2	6	12	56	29	3	12	2	2	2

第14表(続き)

	地区センター				中央センター			その他						
	永 山 食 品 スーパー	南大沢		堀之内 大 型 スーパー	多摩センター			生協	移動販売	ロード・ サイド	聖蹟桜ヶ丘	八王子	町田	その他
		大 型 スーパー	デパート		食 品 スーパー	大 型 スーパー	デパート							
種類が多い	5	21	5	37	13	24	2	15	1	2	2	1	1	3
品質がよい	3	24	8	23	17	22	3	49	6	2	1	1	2	4
安い	3	25	5	22	25	16	2	14	7	2	2	1	1	3
チラシで安売りがわかる	3	18	2	21	6	16	0	6	0	1	1	1	0	2
駐車場がある	5	17	2	19	10	18	2	4	0	1	1	1	1	2
自宅から近い	4	29	5	36	6	14	1	16	8	1	1	0	0	2
交通の便がよい	3	11	3	4	12	12	0	2	0	0	1	0	0	0
出かける際の乗換え場所	2	2	2	4	7	3	0	1	0	0	1	0	0	0
勤め先から近い	4	5	1	6	8	5	0	3	1	0	1	1	0	1
1ヶ所で買物がすむ	8	19	2	34	6	22	2	17	1	1	2	1	0	4
人気商品がある	2	3	1	5	4	5	0	4	0	0	0	0	0	2
雰囲気がい	0	6	2	6	5	10	1	3	0	1	1	0	0	2
きめ細かなサービスがある	0	2	1	0	1	1	0	16	1	1	1	1	0	0
楽しく買物ができる	0	6	2	6	4	7	1	8	1	1	0	1	0	2
夜遅くまで営業している	2	5	0	12	2	0	0	3	1	1	0	1	0	1
混雑していない	0	7	0	3	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1
坂がない	0	3	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
合 計	9	38	9	45	27	29	3	57	11	3	3	2	2	7

人がこの理由をあげており、これが地区センター内でも大型スーパーを利用する人が多い理由であると考えられる。また、地区・中央センターは駅周辺に立地しているため、交通の便がよいという理由は当然考えられるが、店舗規模が大きくなるにつれて駐車場の有無が選択理由として比較的高い割合を占めるようになってきている。上記以外の利用先としては生協があげられ、品質がよいという理由を重視する人によって利用されている³⁾。

このように、住区サービスは自宅から近いという理由によって利用されているが、購入に際し、種類の多さやよりよい品質、安い価格を求める場合には、地区センターや中央センターを利用しているという傾向が明らかになった。

次に、家庭・台所用品について同様な集計を行った結果が第15表である。購買地・購買店舗は、一部の住区サービス内のスーパー、地区・中央センターのスーパー、およびロード・サイドに大別することができ、スーパーかディスカウント・ストアが購入の中心である。住区サービスの利用が多いのは、向陽台と南大沢3のスーパーで購入する場合である。どちらも自宅から近いという理由が高い比率であげられ、大型スーパーがある向陽

台では、それ以外に種類が多い、安いなどという理由で選択されていることがわかる。最もよく利用されているのは、地区・中央センターであり、とくに多摩センターの大型スーパーが一番多く利用されている。南大沢と堀之内の大型スーパーは、(準)地区センターに近い住民がいることもあって、やはり自宅から近いという理由が第1にあげられている。しかし、全体的な傾向として、大型スーパーを利用する人は、まず種類を求め、そして値段の安いことを理由として購買地・購買店舗選択を行なっているようである。なお、永山は野菜・果物と比べると明らかに利用者が増え、住区サービスよりも種類が多く、広い駐車スペースがあるという理由により、住区サービスよりも永山を利用する人が多くなっている。この駐車場の有無を理由としてあげるのは多摩センターでも同様であり、家庭・台所用品の購買には自動車を用いる世帯が多くなっているといえよう。なお、ロード・サイドでは、まず安いという理由があげられ、次いで種類が多いという理由が多くなっている。つまり、1ヶ所でまとめ買いができるという場所より、種類が多く、品物の価格が安い場所を求めて購買地・購買店舗の選択がなされているといえ

第15表 家庭・台所用品の購買地選択理由

	有効回答	住 区 サ ー ビ ス											
		諏訪5・永山4		落合3・4		聖ヶ丘2	向陽台	南大沢3	南大沢5	松が谷		貝取1	貝取4・豊ヶ丘4
		個人 商店	食 品 スーパー	個人 商店	食 品 スーパー	食 品 スーパー	大 型 スーパー	食 品 スーパー	食 品 スーパー	個人 商店	食 品 スーパー	食 品 スーパー	食 品 スーパー
種類が多い	42	0	3	0	1	3	29	3	1	0	2	0	0
品質がよい	3	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
安い	38	1	2	0	0	1	28	2	0	2	1	0	1
チラシで安売りがわかる	37	2	1	0	1	3	26	1	0	1	1	0	1
駐車場がある	30	0	2	0	0	2	18	4	1	1	1	0	1
自宅から近い	65	1	2	2	1	5	42	10	0	1	1	0	0
交通の便がよい	5	0	1	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0
出かける際の乗換え場所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
勤め先から近い	3	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0
1ヶ所で買物がすむ	41	0	0	0	2	3	26	6	1	1	1	1	0
人気商品がある	5	0	1	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0
雰囲気がい	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
きめ細かなサービスがある	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
楽しく買物ができる	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
夜遅くまで営業している	13	0	0	0	0	0	11	1	0	0	1	0	0
混雑していない	2	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
坂がない	3	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0
合 計	96	2	4	2	2	7	58	13	1	2	3	1	1

第15表(続き)

	地区センター					中央センター		そ の 他					
	永 山		南大沢		堀之内 大 型 スーパー	多摩センター		生協	通信販売	ロード・ サイド	聖蹟桜ヶ丘	八王子	その他
	食 品 スーパー	ショッピン グ・センター	大 型 スーパー	デパート		食 品 スーパー	大 型 スーパー						
種類が多い	21	4	19	1	32	0	48	3	1	15	4	1	2
品質がよい	3	0	6	1	6	0	13	23	2	4	2	0	1
安い	13	2	19	1	31	1	36	11	0	20	4	1	2
チラシで安売りがわかる	13	1	15	1	24	0	24	1	0	12	2	1	1
駐車場がある	16	2	12	1	20	0	35	1	0	13	3	1	1
自宅から近い	6	3	26	1	33	1	27	7	0	7	1	1	0
交通の便がよい	3	2	6	1	7	0	9	1	0	4	1	0	0
出かける際の乗換え場所	1	1	3	1	2	0	4	0	0	2	0	0	0
勤め先から近い	3	1	4	1	2	0	12	0	0	3	1	1	0
1ヶ所で買物がすむ	17	2	18	1	28	2	36	9	0	5	1	0	1
人気商品がある	4	0	0	1	7	0	10	0	0	3	1	0	1
雰囲気がい	2	1	4	1	4	0	13	2	0	2	0	0	0
きめ細かなサービスがある	0	0	2	1	1	0	5	6	1	2	1	0	0
楽しく買物ができる	5	0	6	1	7	0	12	2	0	6	1	0	1
夜遅くまで営業している	5	0	5	1	7	0	2	2	0	1	0	1	0
混雑していない	4	0	3	1	2	0	2	1	0	2	0	0	0
坂がない	1	0	1	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0
合 計	26	4	38	1	56	2	72	30	2	24	6	2	3

第16表 高級衣服の購買地選択理由

	有効回答	地区センター			中央センター			そ の 他	
		永 山	南大沢	堀之内	多摩センター			通信販売	ロード・サイド
		ショッピ ング・セ ンター	デパート	大 型 スーパー	大 型 スーパー	ショッピ ング・セ ンター	デパート		
種類が多い	192	0	6	1	6	3	45	2	2
品質がよい	192	0	4	1	3	1	49	1	4
安い	28	0	4	0	3	1	4	1	1
チラシで安売りがわかる	16	0	1	0	3	1	4	0	0
駐車場がある	72	0	2	0	3	2	24	0	1
自宅から近い	32	1	5	1	1	1	12	0	1
交通の便がよい	53	0	3	0	4	1	16	0	0
出かける際の乗換え場所	8	0	1	0	0	0	2	0	0
勤め先から近い	15	0	1	0	1	0	5	0	0
1ヶ所で買物がすむ	26	0	2	0	3	0	5	0	0
人気商品がある	106	0	3	0	2	3	23	2	2
雰囲気がよい	54	0	2	0	0	1	15	0	0
きめ細かなサービスがある	23	0	1	0	0	0	4	1	0
楽しく買物ができる	72	1	3	0	1	0	13	1	1
夜遅くまで営業している	4	1	0	0	0	0	1	0	0
混雑していない	16	0	1	0	0	0	7	0	0
坂がない	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	283	2	8	2	9	6	69	4	4

第16表(続き)

	そ の 他								
	聖蹟桜ヶ丘		八王子	調 布	町 田	新 宿	渋谷	日本橋・銀座	その他
	ショッピング・センター	デパート							
種類が多い	6	27	5	2	5	65	9	5	3
品質がよい	4	30	3	1	3	63	10	7	8
安い	2	0	3	1	0	2	2	0	4
チラシで安売りがわかる	1	3	0	0	1	2	0	0	0
駐車場がある	4	17	1	0	1	13	2	0	2
自宅から近い	1	5	0	0	0	3	0	0	1
交通の便がよい	1	5	1	1	0	18	1	0	2
出かける際の乗換え場所	0	1	0	1	0	3	0	0	0
勤め先から近い	0	2	1	0	0	2	2	0	1
1ヶ所で買物がすむ	0	4	0	1	0	8	2	0	1
人気商品がある	3	14	3	0	2	35	7	1	6
雰囲気がよい	3	5	0	1	1	19	2	2	3
きめ細かなサービスがある	1	3	0	2	0	7	2	2	0
楽しく買物ができる	4	10	0	1	1	27	3	2	4
夜遅くまで営業している	0	0	0	1	0	1	0	0	0
混雑していない	0	3	0	0	0	2	2	1	0
坂がない	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	9	42	6	4	8	82	11	7	10

よう。

このように、家庭・台所用品では、一部で住区サービスが利用されているが、多くの人は種類が多いという理由で、地区・中央センターという上位階層の商業地区で購入しており、安いという理由でロード・サイドの施設が利用されている。購入品目をすでに決めている人が住区サービスを利用するのに対し、より多くの種類の中から購買品を決める人で、1ヶ所で買物をすませたい人が地区・中央センターを利用し、より安く購入を考えている人がロード・サイドを利用している。これは、最寄り品と買回品の中間的な品物であるといえる家庭・台所用品の購入の特徴であり、野菜・果物の購入と比較すると、人々が地区・中央センターという上位階層を指向していることがわかる。

最後に、高級衣服についてみたものが第16表である。多摩センター、新宿、聖蹟桜ヶ丘と大きく三つの購買地に別れているが、ほとんどがデパートで購入され、種類の多さと品質のよさで決められている。しかし、細かくみると、多摩センターおよび聖蹟桜ヶ丘のデパート（多摩そごうおよび京王百貨店）と、新宿のデパートの間では微妙な差が見受けられる。前者では品質のよさ、後者では種類の多さがやや上回っている。また、これら二つの理由の割合は、いずれも新宿の方が上回っている。それは、新宿にはより良質な衣服をそろえ、品揃えも豊富なデパートや専門店が数多くあるためであろう。多摩センターと聖蹟桜ヶ丘の選択理由の異同については、駐車場がある、人気商品がある、楽しく買物ができるという理由ではほとんど変わらない。しかし、交通の便のよさと雰囲気では明らかに多摩センターの方が上回っており、これが両者の購買地を選択する際の違いになっていると考えられる。

なお、近年、ロード・サイドに立地する洋服の専門店が多数あるが、今回の調査ではこれら店舗の利用はほとんど認められなかった。それは、これら専門店が紳士服の販売が中心であり、アンケートの回答者は女性が圧倒的に多かったことに原因があると考えられる。

本章の冒頭において、購買地を過去と比較すると、住区サービスの利用が減少していることを確認したが、利用の実態をみると、野菜・果物は住区サービス内の個人商店、または食品スーパーを

中心に自宅近くでもまだある程度の購入がなされていることがわかった。そして、購買頻度が小さい財になるにつれて、住区サービスから地区センター、中央センターへと主たる購買地が移っていくが、これは当初の多摩ニュータウン内の商業施設配置計画に従って消費者が行動している結果といえよう。つまり、第8表をみる限りでは、すべての買物が多摩センターで行なわれていると考えがちであるが、実際には購買品目によっては、現在でも住区サービスは利用されているのである。

V 住民の購買行動の変化

一とくに住区サービスとの関連を

中心として一

1) 住区サービスの利用

前章までの考察から、中央センターとしての多摩センターの完成により、住区サービスの利用実態が近年変化していることが明らかとなった。『商業統計調査報告』の分析（第3表）では、発展地区と衰退地区の数がほぼ拮抗していたが、10年前や5年前との利用の変化をみると、全体として住区サービスが衰退の傾向にあることがうかがわれた。そこで、衰退傾向にあった諏訪4、鹿島の他、統計分析では明らかな衰退とはみなされなかった落合6・鶴牧5、落合3・4、貝取4・豊ヶ丘4の3地区について、より子細に検討するため、平成5年10・11月と平成6年1月下旬・2月上旬の2度にわたって、商店経営者に対し客数と売上高を中心とした聞き取り調査を行なった。また、比較のために、10年前には開発されていなかった聖ヶ丘2についても同様な調査を試みた。なお、調査対象は小売店舗のみとし、住区サービス内のスーパーや飲食店に対しては調査を行なわなかった。

まず、10年前（昭和58年）と5年前（昭和63年）の2時点と現在の状況変化については、第17表のようにまとめられる⁴⁾（なお、調査に協力を得られなかった店舗については該当箇所を空欄にしてある）。第3表で発展と分類された落合6・鶴牧5は、10年前には鶴牧5しか完成していなかったが、5年前と比べると現在は客数、売上とも減少し、10年前の開店当時と同じ水準にもどったという回答が多い。これは、商店街の開店によって最初は周辺の住民が買物に訪れたが、徐々にその珍しさがなくなるにつれ、現在では開店当時と同じような

第17表 経営状況の変化

第3表による変化現況		主要販売品目	10年前との比較		5年前との比較	
			客数	売上	客数	売上
発 展	落合6	クリーニング 本・文具 手芸用品 写真	— — —	— — —	減少 減少 増加	減少 減少 増加
	鶴牧5	花 米 酒 家電 薬	同じ 増加 同じ —	同じ 減少 同じ —	減少 増加 減少 —	減少 減少 減少 —
や や 発 展	落合3	和・洋菓子 酒 野菜・果物 写真 魚 食料品	特に減少 減少 減少 減少	減少 減少 減少 減少	減少 減少 減少 減少	減少 減少 減少 減少
	落合4	本・文具 靴・自転車 婦人服 家電 薬 米 クリーニング 理髪店 美容院	減少 — — 増加 — 増加	減少 — — 増加 — 増加	特に減少 — — やや減少 増加 増加	特に減少 — — やや減少 増加 増加
維 持	貝取4	家電 手芸用品 写真	同じ 増加	減少 増加	同じ 増加	減少 増加
	豊ヶ丘4	食料品店 肉 インテリア 米 薬 酒 花 理髪店 クリーニング 菓子	減少 減少 — — 減少 減少 減少 減少 減少 減少	減少 減少 — — 減少 減少 減少 減少 減少 減少	減少 減少 — 増加 減少 減少 減少 減少 減少 減少	減少 減少 — 増加 減少 減少 減少 減少 減少 減少
衰 退	諏訪4	酒 コンビニエンス・ストア 魚	— 増加	— 増加	— 増加	— 増加
	鹿島	酒 肉 クリーニング	減少	減少	減少	減少
新 規	聖ヶ丘2	野菜・果物 酒 米 薬 コーヒード 家電 書籍・文具	— — — — — — —	— — — — — — —	増加 減少 やや増加 減少 — 同じ 同じ	増加 減少 やや増加 減少 — やや減少 やや増加

注) 「—」は当該時に存在しない場合を表わしている。
資料出典：聞き取り調査。

客数と売上になっているということである。落合 3・4 は、5 変数の値の増減からやや発展と分類されたが、聞き取りでは10年前と5年前の状況と同じであり、それも減少したと回答した店舗が多い。とくに、昔は靴屋であったものが、住区サービス内に自転車屋がなかったために店舗スペースの半分を使って自転車屋を経営している店でさえ、売上が減少している回答している。第3表で貝取4・豊ヶ丘4は現状維持であると分類されたが、ここではより衰退の傾向が顕著であり、ほとんどの店舗が10年前、5年前に比べ客数、売上とも減少したと回答している。

しかし、このように全体的な衰退傾向の中で、ある一部の店舗では客数、売上が増加しているという。落合6の手芸用品販売店舗では、5年前より増加の傾向にある。これは、毛糸など手芸用品の販売を始め、編み物教室やコーヒー、紅茶といった嗜好品等さまざまなものを販売するようになったためである。また、一方で、鶴牧5、落合4、豊ヶ丘4の米穀販売店と落合4のクリーニング店は、5年前と比較して増加したと回答しており、とくにクリーニング店については、開店した20年前（昭和48年）よりも増加している。これは、主婦が外出機会の増加に伴って洗濯を自分でしなくなったのが原因であるという⁵⁾。貝取4・豊ヶ丘4においても、手芸用品と米を扱う店舗では5年前と比べて増加しているという回答を得た。

衰退傾向にある諏訪4と鹿島については調査店舗が少ないこともあるが、後者にある酒屋では客数、売上とも長期減少傾向にある。しかし一方、前者にあるコンビニエンス・ストアについては、周囲の店舗が衰退する中で増加傾向にあるのが一際目立っている。開発の比較的新しい聖ヶ丘2においても客数、売上の減少している店舗がみられるが、他の地区と同様に、米穀販売店は現状維持以上の水準にあり、青果物店も増加傾向にある。

以上の考察から、住区サービス内では、米、手芸用品、クリーニングの店舗利用が増加している以外は、すべての一般小売店舗において過去と比べると客数や売上が減少しているという事実が判明した。このうち、米穀販売店利用は、米は重いため未だに自宅近くで購入するか、配達を頼んでいるからであり、クリーニング店の利用の増加は主婦の外出の増加と関係しているといえよう。そ

して、手芸用品の店は、小・中学校指定の体育着や上履きなど、手芸用品だけでなく学校指定の用品を販売しているため、必ず子供を持つ世帯に利用されているからである。

このように、5変数の値の変化をみる限りでは維持・発展とみなされた住区サービス⁶⁾においても、小売店舗の客数や売上が減少していることからみて、すべての住区サービスは程度の差はあれ、衰退の方向に向かっているといえよう。より正確に言えば、住区サービス内でも、核店舗となっている食品スーパーやコンビニエンス・ストアは利用されているが、それ以外は一部のものを除き一般小売店舗の利用度が減っていることから、ほとんどが一般小売店舗だけからなる住区サービス（諏訪4や鹿島）の場合、衰退傾向が確実に強まっているといえよう。

2) 経営上の問題点

次に、住区サービス内の小売サービス店舗が抱える、現在の経営上の問題点についてみると（第18表）、落合6・鶴牧5では、売上不振、経費の増加、駐車場不足、大型点の影響、そして住区の魅力なしが複数の店舗によって指摘されている。このうち、駐車場については、住区サービスには食品スーパーと共同で約10台駐車できるスペースしかなく、これが問題点としてあげられている。また、多摩センターを始めとした大型店の影響によって売上が減少しているという理由をあげている店舗が多い。住区サービスの魅力なしという理由には、以前は住友銀行の出張所があったが、現金自動支払機（CD）コーナーのみになり利用が減ったことによって、銀行に寄るついでに買物をしていた人が減り、結果として住区サービス内の店舗を利用する人が減少したという理由をあげる店舗もあった。経費増大については、店舗賃貸料の高さ（月21万円）と人件費の高騰をあげている。

落合3・4ではやや理由が異なり、住区サービスの魅力がないといった理由をあげる人が一番多く、次に大型店の影響をあげている。住区サービスの衰退の傾向を象徴するものとして、住区内の商店会が無くなったことにより、商店街あげての大売り出しなどの企画が催されなくなったことがある。そのことが購買者の減少につながっているのである⁷⁾。また、大型店の影響をあげている店舗が多かったが、現象的には、多摩センターの商業

第18表 現在の経営上の問題

	主要販売品目	売上不振	経費増大	後継者難	人手不足	店舗の狭さ	住区魅力なし	資金不足	駐車場不足	大型店の影響	店舗の魅力なし	住区内他店の影響	その他
落合6	クリーニング 本・文具 手芸用品 写真		○ ○	○			○	○	○ ○	○ ○			
鶴牧5	花 米 酒 家電 薬	○ ○					○ ○		○ ○	○ ○			
落合3	和・洋菓子 酒 野菜・果物 写真 魚 食料品						○ ○ ○			○	○	○	
落合4	本・文具 靴・自転車 婦人服 家電 薬 米 クリーニング 理髪店 美容院	○ ○		○ ○			○ ○ ○		○ ○	○ ○			
貝取4	家電 手芸用品 写真	○ 特になし								○			
豊ヶ丘4	食料品店 肉 インテリア 米 薬 酒 花 理髪店 クリーニング 菓子	○ ○ ○	○	○		○	○ ○ ○	○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○		○ ○	○
諏訪4	酒 コンビニエンス・ストア 魚				○		○						
鹿島	酒 肉 クリーニング	○								○			
聖ヶ丘2	野菜・果物 酒 米 薬 コーヒー豆 家電 書籍・文具	○ ○ ○ ○	○ ○				○ ○ ○ ○	○ ○	○ ○	○ ○ ○			

資料出典：聞き取り調査。

施設が完備したために住区サービス内の人通りがめっきり減ったと答えている。そして、落合6・鶴牧5と同様に、売上不振、駐車場不足が2店舗で問題点としてあげられているが、後継者難をやはり2店舗があげているのが注目される。

貝取4・豊ヶ丘4では、まず大型店の影響をあげる店舗が多く、何よりも多摩センターや幹線道路沿いの大型店舗の影響をあげる人が多い。そして、他の住区サービスと同様に、住区サービスの魅力のなさ、売上不振、駐車場不足が指摘されている。

衰退地区の諏訪4、鹿島と、開発の新しい聖ヶ丘2は地域の置かれている状況がかなり異なると思われるが、それでもほぼ共通して、売上不振、住区の魅力のなさ、大型店の影響が問題としてあげられている。

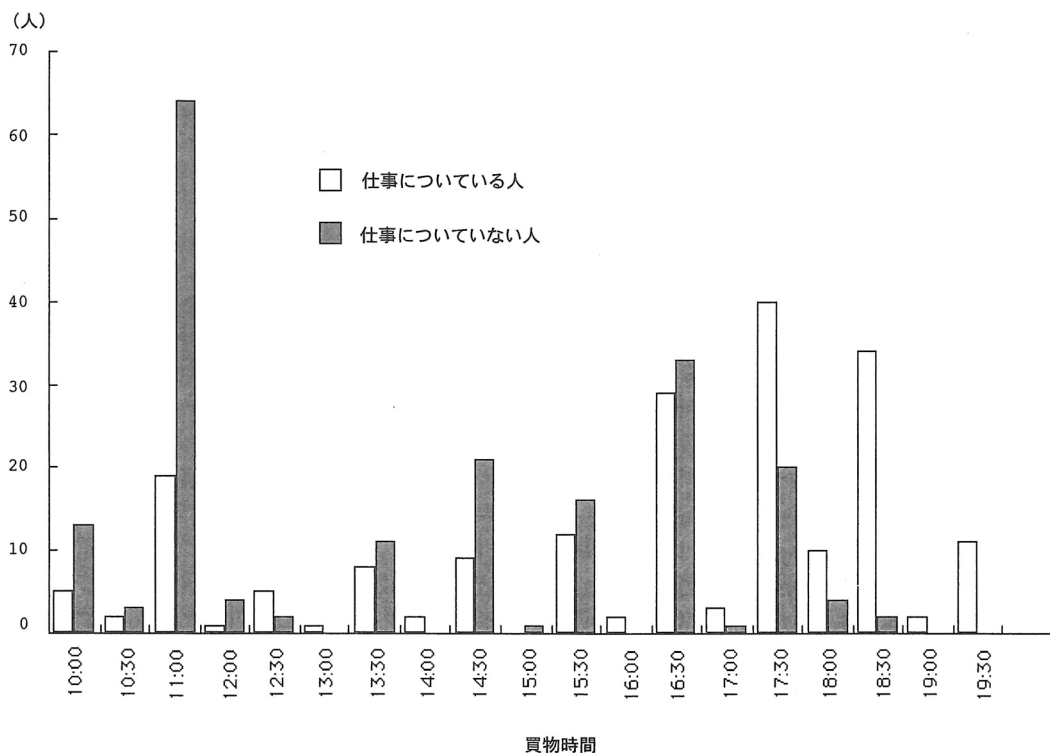
これらの結果より、住区サービス内の現状として、駅周辺やロード・サイドの大型店舗の影響が極めて大きいことがわかる。大型店を利用する理

由として、商店経営者は、住区サービスに魅力がない、駐車場がないといった商業施設環境に対する問題が原因であると考えている。

この魅力のなさの原因は、住区サービス内の業種構成が、1業種1店舗であることが大きい。これは、他店との競合がなく、また飲食料品であれば核店舗である食品スーパーで購入することができるので、小売店舗を必要としないのではないかとといった点を指摘する人もあった⁸⁾。駐車場不足については、第3表で発展地区と分類された落合6・鶴牧5を始めとして、どの住区サービスでも同じ問題を抱えている。

3) 購買地変化の要因

現在からほぼ10年前に住区サービスの調査を行った山田(1986)は、多摩ニュータウンの住区サービスの抱える問題の原因として、モータリゼーションの進行と主婦の購買行動の変化をあげている。確かに、住区サービスにおいて駐車場不足が問題点であるということは、今回の聞き取り



第10図 買物時間分布

調査によっても確かめられた。駐車場がないために、駅周辺の商業地区を利用するようになっていく(横倉, 1991, p.162)が、本来、住区サービスは、徒歩、もしくは自転車によって安全に買物ができる場所という発想のもとに建設されているのであって、ここに駐車場のスペースが必要ということは、住区サービスの存在理由を否定してしまうことに他ならない。

また、主婦の購買行動の変化に関して、住区サービスの店舗の中には、主婦がパートなどに働きに出ることによる購買地の変化に伴い、利用が減ったことを売上減少の理由としてあげているものがある⁹⁾。そこで、この影響をみるために、アンケート結果から仕事の有無による買物時間の違いを調べてみた。これは、主婦が仕事に就くことによって一番最初に購買行動に影響が生じるのは、就業時間との関係で夕方遅い時間帯での購買の増加であるという指摘(林, 1991, p.146)による。仕事の有無について回答者を分けると、仕事に就いている人は、自宅が店舗を兼ねている人を含めて195人、仕事に就いていない人も同数の195人であった。そこで、普段よく買物をする時間を仕事の有無によって分類すると、第10図ようになる。仕事に就いていない人の買物時間には、大きなピークが午前11時にあり、午後2時から4時にかけて小さなピークがある。それに対し、仕事に就いている人の買物時間は、午前11時に小さなピークがあるが、午後4時から6時にかけてのピークの方がはるかに大きく、午後7時以降に買物をする人もあるなど、全体的に買物時間が遅くなっている傾向がみられる。これは、昼間は買物をするのができないため、必然的に仕事帰りに買物することを示唆している。

しかし、仕事帰りの買物では不十分ではないかと考えられるので、仕事の有無によるまとめ買いの有無を検討してみた(第19表)。それによると、仕事に就いていない人では5割強の人がまとめ買いをするのに対して、仕事に就いている人ではそれより若干多く、約6割の人がまとめ買いをしている。仕事の有無によってこうした差異が生じるのは、以下のように仕事に就いている人ほど休日にもまとめ買いを行なう傾向が強いからである。すなわち、まとめ買いをする人の購買日を調べたところ、平日には仕事の有無による大きな差異はみ

第19表 まとめ買い利用日

仕事の有無 まとめ買い	有	無
しない	83 (40.5)	101 (46.5)
する	122 (59.5)	116 (53.5)
月曜日	10 (4.9)	13 (6.0)
火曜日	9 (4.4)	10 (4.6)
水曜日	8 (3.9)	9 (4.1)
木曜日	6 (2.9)	11 (5.1)
金曜日	9 (4.4)	10 (4.6)
土曜日	44 (21.5)	35 (16.1)
日曜日	74 (36.1)	46 (21.2)
合 計	205	217

注) 曜日の回答は複数回答である。

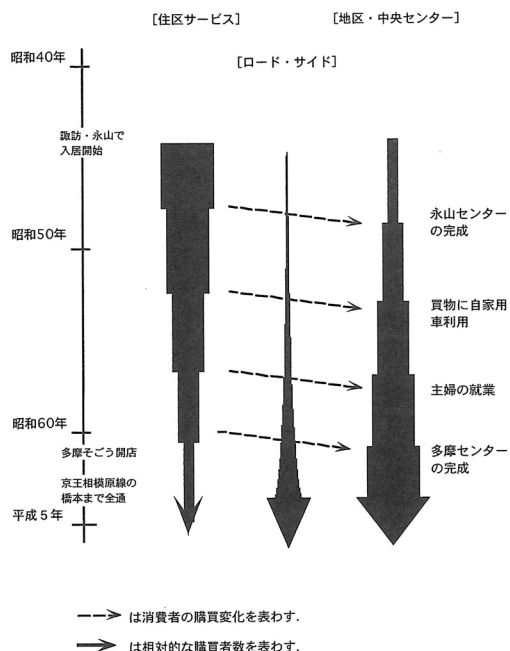
また、括弧内の数字は%である。

られないが、土曜日になると両者の間には差が生じ、日曜日になると明らかに仕事を持っている人の方がまとめ買いをしている。実に、仕事を持っている人のうち、3分の1が日曜日にまとめ買いをし、土曜日まで含めると過半数が土・日曜日にまとめ買いをしているのである。

このように、主婦が仕事に就くことによって買物時間が遅くなり、このため帰宅時に聖蹟桜ヶ丘や多摩センターなど駅前で買物をする結果、住区サービスの利用が減少してしまうのである(横倉, 1991, p.162)。また、平日に買物時間がない場合は、土・日曜日に多摩センターなどでまとめ買いをするため、それも購買地の変化につながる一因となっている。

4) 購買行動の変化

以上述べてきたことをふまえ、多摩ニュータウンでの最初の入居開始時からこれまでの商業地区の変化とそれを引き起こした原因を模式的にまとめたものが、第11図である。何よりも大きい変化は、身近で食料品を購買する施設として建設された住区サービスの衰退、そして住区サービスでは購入することができない品物を購入する場所として建設された地区・中央サービスの発展である。また、近年では、住区サービスと地区・中央センターでは十分な購買効用を得ることができない財については、買物に自家用車を利用し、ロード・サイド地区が利用されるようになってきている。このような住区サービスから地区・中央センターへという購買地の変化は、地区・中央センターの



第11図 多摩ニュータウンの地域商業システムの変化

完成で加速された。この変化の主な時期は、永山の商業地区については昭和49年に完成しているので明らかではないが、多摩センターについては、大型スーパーが入居している丘の上プラザが完成した昭和55年、多摩そごうやマグレブが相次いで完成した平成元年から2年にかけて、南大沢については、駅前商業施設が平成4年に完成しているので、この年に大きく購買地が変化したと考えられる。

次に、購買地の変化の理由としてあげられるのは、自家用車の普及である。本来の計画では、住区サービスは徒歩もしくは自転車で行物に出かける場所として、各住区から400m以内、徒歩では5分以内（日本都市計画学会、1968、p.3）を目安に建設された。最初の入居開始から約7年経た時点では、住区サービスへの自家用車の利用はわずか3%であり、永山の地区センターを利用する場合でも30%の人が自家用車で出かけているに過ぎなかった（南多摩新都市整備開発本部、1978、p.251）。それが今回のアンケート調査結果では、野菜・果物を買う場合に住区サービスへの自家用

車の利用は43%となっており、自家用車で地区・中央センターを利用する人の46%とほぼ同率になっている。すなわち、ここ10年間に多摩ニュータウンでは自家用車が普及し、購買地までの交通手段として自家用車を用いる人が多くなっている。このように住区サービスの買物にも自家用車を利用するようになると、経営者が指摘する駐車場不足の問題が深刻化する（付録写真5・6）。そのため、より広い駐車スペースを持つ地区・中央センターへと人々の購買地が移っていくのである（付録写真17、付図）。また、家庭・台所用品では、自家用車により幹線道路沿いの専門店で購入する傾向もみられるようになっている。

最後に、購買地の変化のより大きな要因として、主婦の就業があげられる。アンケートに答えた主婦の就業は5割を超えるまでになっている。その結果、日常生活圏が自宅周辺から駅周辺を含めたより広い範囲に広がっていき、買物に、自宅近くの住区サービスよりも、駅周辺のより大きな商業地区を利用することが多くなっている（横倉、1991、p.162）。これは、就業による買物時間の遅延にもつながっており、買物時間が遅くなったために、より多くの人々が、夜遅くまで営業している駅前のスーパー等で買物をするようになってきている。現在では、大規模小売店舗法（大店法）の規制緩和を受けて、大型小売店の閉店時間の延長がさらにこの傾向に拍車をかけていることが予想される。

このような地区・中央センターの完成、自家用車の普及による購買行動の変化、主婦の就業といった要因によって、住区サービスは建設当時よりも利用頻度が大きく減少する結果となったのである。

5) 住民の要望

最後に、アンケート結果から、住民のニュータウン内の商業施設に対する要望にふれてみたい。まず第1に、住区サービスの商店は、どこでもサービスや品質が悪いという指摘があった。この原因は、消費者の側からすると、1業種1店舗という自由競争のない商業地区であるために、経営努力を怠っているからであるとする人が多い。そして、聖ヶ丘の場合のように、住区サービスの商店側が独占利益を享受するために、移動販売を違法行為として締め出した例もみられた。しかし、実情は

住区サービスの品質、サービスに満足していないために消費者が移動販売を利用していたのであって、それを締め出したからといって消費者が住区サービスを利用するようにはならなかったのである。この1業種1店舗という問題は、向陽台のように大型スーパー1店舗しか立地していない地区にもあてはまる。そこでは、唯一の商業施設であるスーパーの休日の日には、住民は近くに商店がないために買物をするのができないという、別の問題を引き起こしている。

このような問題が起こる背景には、もともとの住区サービスの配置計画に問題があったことを指摘しよう。この点は、近年、自家用車によって住区サービスを利用する消費者が増えてきていることから問題とされよう（もちろん、四半世紀前の計画時に、現在のような車社会を迎えることは予想できなかったと思われるが）。

しかし、消費者の意見としては、必ずしも画一的なスーパーのみを好んでいるわけではなく、多様な商業地区への期待が大きい。そして、現在の住区サービスのようにならずとも整然として店が並んでいる必要はなく、むしろ雑然としながらも魅力的な商店街を望んでいるのである。すなわち、殿様商売ではなく、競争原理のもとに個人商店の経営努力がなされない限り、消費者に満足感を与えられないであろう。その意味では、努力次第でどのようにもなる個人商店への期待は大きく、住区サービスの利用が今後増えることも可能性としてはある。しかし、個人商店では夜間営業は難しく、スーパーも遅くまでは営業していないため（スーパーについては、前述のように現時点ではやや改善されている）、これを補うものとして深夜まで営業しているコンビニエンス・ストアの設置を望む人もいる。

もう一つの問題として、商業施設の駐車スペースの問題がある。多摩センターの駐車場は、休日に利用が集中するために非常に混雑する。そこで、むしろ休日避けて平日に買物をしている人がいるが、デパート、スーパーの休みが重なってしまう問題がある（ちなみに、多摩センターのそごうデパートとイトーヨーカドーの定休日は、ともに火曜日であるが、現在では、大店法の規制緩和により、定休日は少なくなっており、不便さは多少解消されている）。このような商店やスーパー、デ

パートの休日の重なりを多少でも少なくしていくことが、今後の消費拡大につながるであろう。

一方、駐車場の確保はされていても、買物場所と駐車場が離れているために不便な商業地区もある。また、地形的に坂や階段が多いので、そのような商業地区での買物はあまり好まれない（付録写真2）。これは、すでに諏訪・永山地区でその徴候がみられる高齢化社会の到来（三谷ほか、1995）を考えると、安全・快適なショッピングに関わる問題点として指摘できよう。また、南大沢のように、わずかにある店舗の無料駐車場はいつも満車であるため、代わって自転車を利用しようとしても、無料駐輪場がなくなり、買物に自転車を利用できずに不便であるという意見も多数聞かれた。

交通手段をめぐる問題については、このような自転車や自家用車のみではない。堀之内の別所地区では、未だにバスが開通していないため、自宅から徒歩で駅の商業施設に行かなくてはならない。住宅周辺の交通整備も、今後商業地区利用者を増やすために考えるべき問題である。

また、書店が少ないという指摘も多かった。杉村（1974）によれば、中心商店街における書店の立地は、人口約6千人に1店舗であるとされる。平成5年1月の住民基本台帳によると、多摩ニュータウンには、新住区域で87,895人、既存区域で56,985人の合計14万4,880人が住んでいる。書店は26軒あるので、1店舗当たりの人口は5,570人となり、数的には中心商店街並の数の書店が立地している。しかし、住区サービス内の9軒の書店は、文房具屋を兼ねていることから実際は雑誌の販売が中心であり、これを除いた17店舗で考えると1店舗当たりの人口は8,520人となり、確かに書店の数が少ないということができよう。さらに驚くべきことは、多摩ニュータウン内には専門書を扱うような大型書店が全く立地していないことである。わずかに、多摩センターのマグレブ内にあった「リプロ」の直営店に学術専門書が置かれていたが、それも平成5年に営業不振を理由に撤退してしまった。そのため、専門書の購入のためには、調布や新宿など多摩ニュータウン外へ出かける必要がある。これからの高学歴社会を考えると、これも無視できない問題である。

しかし、この書店が少ないという問題は、一面では、図書館を充実させることで回避することが

できるかもしれない。例えば、諏訪5・永山4に隣接している諏訪図書館周辺では、書店が少ないという意見はなく、むしろ図書館があるために満足している人が多いことからみても、今後図書館の数が問題となると考えられる。もっとも両者が代替可能という訳ではなく、現に、図書館がなく、調査時点で建設途上の南大沢地区では、図書館とともに大きな書店のないことの不満がみられる¹⁰⁾。

このように、商業施設のみならず、その周辺を含めた公共施設の整備を行なうことによって、今後の商業地区の利用が大きく変わることも予想される。長期的にみて、これは住環境の向上にもつながることなのである。

VI むすび

一ニュータウンに吹く風一

多摩ニュータウンは、昭和46年に諏訪・永山で入居が始まってからすでに20年以上が経過している。本稿では、とくにこの10年間の変化も視野に入れ、そこでの商業地区構造の現状を明らかにしようとした。その結果、以下のようなことがわかった。

1) 住区サービスは、飲食料品が中心の商業地区であったが、ほとんどが衰退に向かっている。最大の原因は、住区サービス内の店舗構成にあるといえる。すなわち、当初からの商業施設配置計画が1業種1店舗であるために、経営者は経営努力を怠り、その結果、消費者は個人商店に対し魅力を感じていない。そして、自家用車の普及に伴う駐車場を完備した商業地区の利用、主婦の就業による購買行動の変化も住区サービスを衰退に至らせた主な原因である。これらのことは、他のニュータウンにおいても共通にみられる現象である。

2) 地区センターは、飲食料品と衣類・身の回り品の販売が中心であるが、おおむね発展の方向にある。それは、駅に隣接した立地、駐車スペースの確保、夜遅くまでの営業といった理由により、近年の購買行動の変化にも対応しえたからである。

3) 中央センターは、飲食料品から衣類・身の回り品までも扱うデパートやスーパーが立地し、多摩ニュータウンの中心の商業地区に発展してきている。その結果、高級衣服といった買回品の購買地としても利用されるまでになり、徐々にニュータウン内で購買行動が完結するように消費

者の行動が変化してきている。ただし、本稿で対象としたアンケート調査に多少の偏りがあることを考慮すれば、他のニュータウン以上に買回品の域内充足率の高さを云々するには今少しの判断材料が必要かもしれない。

4) ロード・サイド地区は、自動車・自転車小売業を中心として近年では飲食料品を販売する店舗や紳士服等のディスカウント・ストアの進出も目立ち、とくに多摩ニュータウン通り沿いは発展が著しい地区である。自家用車を用いた買物に対応しうる広い駐車スペースが用意されており、今後なお発展し続けるものと考えられる。他のニュータウンと比べ、当初予期されなかったロード・サイド型の商業地区の発展が、ある意味で多摩ニュータウンの商業地区を特徴づけるものといえるであろう。

ところで、本稿で行なった調査から現在（平成7年7月）に至るまでの間において、多摩ニュータウンの商業に関する大きな変化は、すでに本文中でふれた南大沢駅前に立地した柚木そごうと、忠実屋を吸収合併したダイエーの相次ぐ撤退であった。とくにそごうについては、平成6年度の商業統計で調査対象となっていないとすれば、統計上には現われることのない幻のデパートで終わる可能性がある。周知のごとく、そごうは、1980年代以降、首都圏において集中的な店舗展開を図った。東京の都心・副都心へ流入する消費者をその手前でつかまえようと、実に全国40店舗のうち12店を東京都心からほぼ30kmの円周上にある国道16号線沿いに配置したのである（西村、1994, pp. 255-259）。

こうした強引ともいえる多店舗展開はバブル景気がなせる業であり、南大沢の東方2駅隣りの多摩センターに3.5万m²の多摩そごうが立地しているにもかかわらず、それと差別化されることなく単にスケール・ダウンしただけの1.4万m²の柚木そごうが立地することには元々無理があった（多摩そごう自体苦戦を強いられているという）。また西南方の町田・相模原は全国でも指折りの商圈激戦地区（島田、1993, pp.149-159）であり、そこから顧客を奪うことなど到底考えられるはずもない。まさに柚木そごうはバブル経済の徒花であつたといえる。恐らく最大の後背地になるはずであつた南大沢周辺についても、住宅建設計画を急

遽とりやめ、敷地面積43万 m²の東京都立大学が移転してきたことによるその分の居住人口の目減りも大誤算であったにちがいない。北イタリアの山岳都市のイメージの瀟洒なベルコリーヌ南大沢の抽選会には長蛇の列ができたが、実際は、都心から遠距離にもかかわらず安くはない南大沢の公団賃貸住宅は、今でも空きが多いという。

ほぼ10年前、多摩ニュータウンはあの“金曜日の妻たちへ”の舞台になり（脚本ではたまプラーザとのことであるが）、南大沢もトレンディー・ドラマ“誰にも言えない”の舞台になった。しかし現実にはドラマの主人公のように一見華やかに毎日を過ごす人たちよりも、毎月の住宅ローンの返済に追われている人々や、貯蓄に励み、より広い持家に移ることを夢みる人々が住む街であり、そのためパート・タイム就労する主婦が多い。いやむしろパートに就くことが流行といっているかもしれない。多くの主婦が駆けつけ、柚木そごうがにぎわったのは、生鮮食料品の安売りを行なう定休日平日・月曜日の夕方であった。柚木そごうの店内は平日は全く閑散としており、衣料品の値段と流行のチェックという“市場調査”のためだけに来店する人が多かったときく。

こうした人々はいきおい多摩ニュータウン通りと野猿街道沿いに立地する安売スーパーやディスカウント・ストアへ出かけることになる。外食の際にも、柚木そごうの最上階の食堂街へは足を向けず、ロード・サイドのファミリー・レストランを指向する。そういえば、パワー・センター（専門大型ディスカウント・ストアが集積する新しいタイプのショッピング・センター）の日本版の走りともいえる、家電専門店のセキドがセキド系列店10店舗を別棟形式で集積させたラブラブ（平井、1994, pp.122-124）は多摩センターの北2 km、野猿街道沿いにあるが、アンケート回答者の中にそこを利用する人が少なからずいた。彼らの生活が駅を中心にできあがっていないことははっきりしており、住民にとって南大沢駅前には都心へ通勤するための単なる通過地点にすぎない。バブル経済の崩壊と価格破壊のはさみうちにあった柚木そごう、逆にその追い風を受けたロード・サイド・ショップ、両者は20世紀末多摩ニュータウンのもう一つの光と影であった。

本稿を作成に当たり、山根 拓・石崎研二両氏には助言をいただいた。また、アンケート配布に際しては、多摩市立東落合中学校、西永山中学校、聖ヶ丘中学校、八王子市立松が谷中学校、南大沢中学校、別所中学校、稲城市立稲城第五中学校の校長先生を始め、第2学年の先生方のご協力を賜りました。さらに、多摩市教育委員会、八王子市教育委員会、稲城市教育委員会の皆様方には、アンケートの配布に関し多くの便宜を計っていただきました。以上の方々に厚くお礼を申し上げます。

（日本地図センター、東京都立大学・理学部）

注

- 1) ちなみに、調査時点で6区画を募集している向陽台では、すべて店舗併用住宅であり、即金譲渡価格で858万円から1,558万円までの物件である。1平方メートル当たりの単価にすると、37万3千円から41万円までとなっている。
- 2) ワード法を適用する際のクラスターの判定については、最終グループ化の際の情報損失量が最大である場合は、2番目に情報損失量が大きい段階でグループ化を行なうのが一般的な見定め方である（奥野、1977, p.320）。
- 3) アンケート票には、この他に「安全である」といった理由で生協を利用している人がいたが、集計においては同じ意味であると考え、「品質がよい」に組み込んで集計を行なった。
- 4) 10年前、5年前という5年ごとの変化について質問したが、例えば、住区サービスの各商店では、数年前のバブル経済の崩壊に伴って消費が減少したことにより、ほとんどが売上の減少を指摘している。
- 5) 聞き取り調査による。
- 6) 商業統計の調査が平成3年度、聞き取り調査が平成5年末・平成6年初めであるので、この2年間のタイム・ラグが二つの調査結果に違いを生じさせている可能性もある。
- 7) 聞き取り調査による。
- 8) 聞き取り調査による。
- 9) 聞き取り調査による。
- 10) 南大沢地区では、南大沢駅前の旧柚木そごう内に書店が一つあるにすぎない。なお、東京都立大学では、大学のある南大沢周辺の住民に附属図書館の利用を開放している。

文 献

- 荒居 宏(1972)：多摩ニュータウン開発の現況と問題点．不動産研究，14(1)，31-43.
- 板倉勝高(1973)：多摩ニュータウンの商業施設．新地理，21(3)，36-51.
- 大石堪山・山川充夫・石村満宏・小金沢孝昭・片岡 務(1980)：大規模ニュータウン開発と近郊農業—多摩ニュータウン開発地域を事例として—．総合都市研究，9，93-137.
- 奥野隆史(1977)：『計量地理学の基礎』大明堂，357ページ.
- 角谷弘喜・安藤元夫(1986)：利用構造からみた段階構成と近隣センターの必要性について—ニュータウンにおける購買施設のあり方に関する研究(I)—．日本建築学会計画系論文報告集，359，49-61.
- 角谷弘喜・安藤元夫(1988)：利用者の評価と入居店舗の評価・運営からみた近隣センターの存立条件—ニュータウンにおける購買施設のあり方に関する研究(II)—．日本建築学会計画系論文報告集，394，42-51.
- 島田隆司(1993)：『激変する商業地図』ばる出版，239ページ.
- 杉村暢二(1974)：中心商店街における書店の立地．地理学評論，47，525-530.
- 住田昌二・梶浦恒男・富樫 頌・一棟宏子・広沢真佐子・宮川真理子(1972)：千里ニュータウンの購買施設利用傾向 その1—その5．日本建築学会大会学術講演梗概集，1041-1050.
- 住宅・都市整備公団(1983)：『多摩ニュータウンにおける業務施設等の誘導に関する調査報告書(多摩ニュータウン多摩市域)』住宅・都市整備公団，87ページ.
- 東京都南多摩新都市開発本部(1974)：『多摩ニュータウン17住区施設利用に関する調査研究報告書』東京都南多摩新都市開発本部，203ページ.
- 東京都南多摩新都市開発本部(1977)：『多摩ニュータウンにおける住民形態と住民要望に関する調査報告書』東京都南多摩新都市開発本部，193ページ.
- 中林一樹・山田伸幸(1993)：多摩ニュータウンにおける企業立地とその評価—その1 サービス・インダストリー地区に立地した企業の特徴—．日本建築学会大会学術講演梗概集(関連)，561-562.
- 西村 晃(1994)：『日本が読める国道16号—経済記者の新マーケティング論—』双葉社，317ページ.
- 日本住宅公団南多摩開発局(1972)：『多摩ニュータウンおよび周辺住民の生活行動ならびに相互意識の調査報告書』日本住宅公団南多摩開発局，172ページ.
- 日本住宅公団南多摩開発局(1976)：『多摩ニュータウン近隣センター計画資料集』日本住宅公団南多摩開発局，302ページ.
- 日本都市計画学会(1968)：『多摩ニュータウン計画—中心施設計画の研究』住宅公団南多摩開発局，380ページ.
- 林 上(1991)：『都市地域構造の形成と変化—現代都市地理学II—』大明堂，262ページ.
- 平井俊哉(1994)：『郊外型商業パワーの脅威』ばる出版，207ページ.
- 広原盛明・梶浦恒男・浜 芳子・三原生子(1968a)：千里ニュータウンにおける居住世帯の家計構造と購買施設利用形態に関する研究(その1)．日本建築学会論文報告集，145，51-58.
- 広原盛明・梶浦恒男・浜 芳子・三原生子(1968b)：千里ニュータウンにおける居住世帯の家計構造と購買施設利用形態に関する研究(その2)．日本建築学会論文報告集，146，45-49.
- 三谷 豪・杉浦芳夫・山根 拓(1995)：多摩ニュータウン諏訪・永山地区における高齢者の分布とその住環境評価に関する研究．総合都市研究，56(印刷中).
- 南多摩新都市開発本部(1978)：『多摩ニュータウンの居住者の生活行動に関する調査』南多摩新都市開発本部，278ページ.
- 山田伸幸・中林一樹(1993)：多摩ニュータウンにおける企業立地とその評価—その2 立地要因とサービス・インダストリー地区の評価—．日本建築学会大会学術講演梗概集(関連)，563-564.
- 山田晴通(1986)：商業施設としてのニュータウン近隣センターの現状と問題点—多摩ニュータウンの事例から—．松商短大論叢，35，79-103.
- 横倉舜三(1991)：『多摩丘陵のあけぼの<後編>』多摩ニュータウンタイムズ社，196ページ.

多摩ニュータウン住民の買物調査

東京都立大学 理学部地理学科
卒業年次生 小堀 昇

◎調査ご協力をお願い

このアンケートは、私の卒業論文作成のためのデータとするものです。得られたデータは、各地区ごとに集計するため、個人データが外部に漏れ、ご迷惑をおかけすることは絶対にありません。また、調査結果については、今後、住環境を改善する上での参考資料として、関係機関に提出したいと考えております。お忙しいことは存じますが、是非ともご協力下さるようお願い申し上げます。

◎以下の質問は、普段よく買物をなさる方が御自身でご記入下さい。

問1 次の質問では、このアンケートをお答え下さる方ご自身のことについておたずねします。下線が引いてある該当箇所にご記入いただくか、該当する番号を○印で囲んで下さい。

- (1) どなたがアンケートに記入なさいますか。 1. 夫 2. 妻 3. その他 ()
- (2) 現在のお住まいをお書き下さい。 _____市 _____町 _____丁目
- (3) 現在の場所にいつからお住みですか。 昭和・平成 _____年
- (4) 年齢はおいくつですか。 1. 20代 2. 30代 3. 40代 4. 50代 5. 60代 6. 70歳以上
- (5) 自宅の最寄り駅 _____線 _____駅
最寄りのバス停 _____
- (6) ご自宅から最寄り駅まで、普段はどのような交通手段を利用されますか (複数回答可)。
1. 徒歩 2. 自転車 3. オートバイ 4. バス 5. 自動車 6. その他 ()
- (7) ご自宅から最寄り駅までの所要時間はどの位ですか。
1. 5分以内 2. 5～10分 3. 11～15分 4. 16～20分 5. 21～30分 6. 31～40分 7. 41分以上
- (8) ご家族はあなたを含めて何人ですか。 1. 一人 2. 二人 3. 三人 4. 四人 5. 五人以上

次の質問は、このアンケートにお答え下さる方のうち、現在、お仕事に就いておられる方のみお答え下さい。

- (9) お勤め場所をご記入下さい。 _____都・県 _____区・市 _____町
- (10) 自宅から仕事先までの道順と交通手段をお書き下さい。

()

問2 買物全般についておたずねします。該当箇所にご記入いただくか、該当する番号を○印で囲んで下さい。

- (1) 普段は何時ごろに買物に行かれますか。 午前・午後 _____時ごろ
- (2) 安売りを利用されますか。 1. よく利用する 2. たまに利用する 3. 利用しない
- (3) 折り込みチラシ等を参考に買物をなさいますか。 1. よく参考にする 2. 多少参考にする 3. 参考にしない
- (4) まとめ買いをなさいますか。まとめ買いをする方はその曜日もご記入下さい。
1. する (_____曜日) 2. たまにする (_____曜日) 3. しない
- (5) 移動販売 (トラック等を用いて移動しながら販売を行うもの) をご利用になる方は、何曜日にどこで何をお買いになりますか。
曜日 _____ 場所 _____
品物 _____

問3 主な品物の購入・利用場所についておたずねします。

(1) 次の品物を購入・利用なさる回数は何回ですか。下の表で該当する箇所に記入例のように○印をご記入下さい。

	回数						
	週2回以上	週1回	半月に1回	月に1回	3ヶ月に1回	半年に1回	年1回
(記入例) 野菜・果物	○						
野菜・果物							
肉							
パン・菓子							
美容・化粧品							
家庭・台所用品							

	回数						
	週2回以上	週1回	半月に1回	月に1回	3ヶ月に1回	半年に1回	年1回
肌着・普段着							
高級衣服							
大型家電製品							
靴							
クリーニング							

(2) ご利用になる店舗は次のどの場所にありますか。各品物ごとに、最もよく利用する店舗のある場所に○を1つ、2番目によく利用する店舗のある場所に△を1つ、記入例1のようにご記入下さい。○印と△印が同じ場所に重なる場合は、記入例2のようにご記入下さい。利用する場所が1ヶ所の場合には、記入例3のように○印のみご記入下さい。

	多摩ニュータウン内							多摩ニュータウン外							その他				
	最も近い住区サービス	他の住区サービス	多摩センター	永山	南大沢	京王堀ノ内	その他	橋本	八王子	町田	調布	聖蹟桜ヶ丘	新宿	渋谷	日本橋・銀座	その他	生協△共同購入を含む▽	移動販売	通信販売
(記入例1) 野菜・果物	○		△																
(記入例2) 肉			◎																
(記入例3) 高級衣服														◎					
野菜・果物																			
肉																			
パン・菓子																			
美容・化粧品																			
家庭・台所用品																			
肌着・普段着																			
高級衣服																			
大型家電製品																			
靴																			
クリーニング																			

注)

多摩センターは、落合1丁目に
ある、そごう、京王プラザホ
テル、丘の上プラザ(イトー
ヨーカドー)、マグレブ、カ
リヨン館、丘の上パティオな
どがある駅南側、および高架
下にある店舗を指します。

永山は、永山1丁目にある、グ
リナード永山1号館(西友等)
と2号館、および高架下にあ
る店舗を指します。

南大沢は、南大沢2丁目にある、
ガレリア・ユギ(そごう、忠実
屋)とパオレを指します。

京王堀ノ内は、別所2丁目にあ
る、VIA長池(三和等)を指
します。

購入場所が多摩ニュータウン内
の場合、住区サービスと上記
の場所以外については、すべ
て「その他」の欄にご記入下
さい。

移動販売とは、トラック等を用
いて場所を移動しながら販売
することを指します。

(3) 「最も近い住区サービス」、「他の住区サービス」および「その他」に○印か△印をおつけになった方は、
住区サービス名かその場所を具体的に下にお書き下さい。

最も近い住区サービス

(○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____)

他の住区サービス

(○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____)

その他(場所の記入例: 貝取大通り沿いの貝取5丁目)

(○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____
○ : 品物 _____ 場所 _____ △ : 品物 _____ 場所 _____)

(1) 問3の(2)で○印と△印をつけられた場所において、次の品物を購入される場合、どのようなタイプの店舗を利用されますか。品物別に、最もよく利用する店舗に○を1つ、2番目によく利用する店舗に△を1つ、記入例1のようにご記入下さい。○印と△印が同じタイプの店舗に重なる場合は、記入例2のようにご記入下さい。利用する店舗が1ヶ所の場合には、記入例3のように○印のみご記入下さい。

大型スーパーとは、イトーヨーカドー、忠実屋など食料品から雑貨類まですべてを販売しているスーパーのことです。

大型専門店とは、食料品以外の単一商品を扱っている店舗のことで、コナカ（紳士服）、靴流通センターなど、いわゆるディスカウント・ストアを含みます。

ショッピング・センターとは、グリーナード永山、カリ
 ユン館など個人商店がビルの中に数多く集まった商
 店街のことです。なお、スーパーが同じビル内にあっ
 て、それを利用される場合は、「大型スーパー」も
 しくは「食品スーパー」の欄の方ににご記入下さい。

[illegible]

その他 (☐ : 品物 _____ 種類 _____ ☐ : 品物 _____ 種類 _____
☐ : 品物 _____ 種類 _____ ☐ : 品物 _____ 種類 _____)

(3) いつもご利用になる歯科医の場所をお書き下さい。 場所 _____ 市・区 _____ 町 _____

次の3つの品物を店舗で購入なさる時、あるいは歯科医をご利用になる時、問4の(1)で○印と△印をつけられた店舗と問4の(3)でお答えになった歯科医をお選びになる理由について、該当するものに○印(複数回答可)をご記入下さい。

< 歯科医 >

	△印をつけた店舗	○印をつけた店舗
商品の種類が多い		
品質や鮮度がよい		
流行商品（人気商品）がある		
きめ細かなサービス（配達等）がある		
値段が安い		
夜遅くまで営業している		
デラシで安売りがわかる		
駐車場が用意されている		
店の雰囲気がい		
自宅から近い		
坂がない		
交通の便がよい		
勤め先から近い		
かける際の乗り換え場所である		
混雑していない		
一ヶ所で買物が済む		
楽しく買物ができる		

	△印をつけた店舗 ○印をつけた店舗
商品の種類が多い	
品質がよい	
流行商品（人気商品）がある	
きめ細かなサービス（配達等）がある	
値段が安い	
夜遅くまで営業している	
チラシで安売りがわかる	
駐車場が用意されている	
店の雰囲気がよい	
自宅から近い	
坂がない	
交通の便がよい	
勤め先から近い	
出かける際の乗り換え場所である	
混雑していない	
一ヶ所で買物ができる	
楽しく買物ができる	

[illegible]

	歯科医を選択する理由
夜遅くまで開業している	
駐車場が用意されている	
雰囲気が良い	
自宅から近い	
坂がない	
交通の便が良い	
勤め先から近い	
出かける際の乗り換え場所である	
混雑していない	
腕が良い	
治療費が安い／保険がきく	
買物に便利な場所にある	

問6 買物場所までの交通手段についておたずねします。

問4の(1)で○印と△印をつけられた店舗で、次の3つの品物の購入、および歯科医をご利用になる場合、平日と休日のどちらの利用が多いですか。該当するものを○印で囲んで下さい。また、これらの場所まで、普段はどのような交通手段を利用されますか。該当するものを○印(複数回答可)で囲んで下さい。

	店舗・サービス	主な利用日		交通手段					
		休日	平日	徒歩	自転車	オートバイ	バス	乗用車	電車
野菜・果物	○印をつけた店舗								
	△印をつけた店舗								
家庭・台所用品	○印をつけた店舗								
	△印をつけた店舗								
高級衣服	○印をつけた店舗								
	△印をつけた店舗								
歯科医									

問7 5年前と10年前の買物場所についておたずねします。

次の場所では、5年前(1988年)、10年前(1983年)と比べると買物の回数はどのように変化しましたか。該当する箇所に○印をご記入下さい。ただし、5年前、10年前に多摩ニュータウンにお住みでなかった方は、住んでいなかった年次については空欄のままで構います。

	5年前と比べると				10年前と比べると			
	利用しなかった	増加	変わらない	減少	利用しなかった	増加	変わらない	減少
最も近い住区サービス								
他の住区サービス								
多摩センター								
永山								
橋本								
八王子								
町田								
調布								
聖蹟桜ヶ丘								
新宿								
渋谷								
日本橋・銀座								
生協								
移動販売								
通信販売								

注)

5年前(1988年)

京王線多摩センター駅と南大沢駅間開通(5月)
潜水艦なだしお衝突事件(7月)
昭和天皇のご病気に伴う自粛ブーム

10年前(1983年)

ディズニールランド開園(4月)
ロッキード事件で田中元首相に有罪判決(10月)
NHKでおしん放映

問8 多摩ニュータウン内の現状の商業施設、または商業地区にご不満をお持ちの方は、以下に具体的に書き下さい。

()

ご協力ありがとうございました

なお、質問内容等ご不明な点がございましたら、お手数ですが、下記まで何なりとお問い合わせ下さい。

東京都立大学 理学部地理学科 学生室 (代表) 0426-77-1111 (内線) 3833 小堀 (10時~22時)

付録写真（平成5年9月から平成6年3月にかけて撮影）



写真1 歩道橋でつながっている落合6・鶴牧5の住区センター（2住区1センター型）の案内図（調査時点では、パン屋と魚屋は廃業し、青果店は診療所になっていた）。



写真2 アプローチが階段で、雨よけのアーケードもない諏訪5の住区センター。



写真3 銀行、郵便局がある諏訪5の住区センター（手前の道路は歩道橋を介して永山4の住区センターにつながっている）。



写真4 アーケードがある永山4の住区センター。



写真5 商店街の裏手にある、7台分のスペースしかない永山4の住区センター駐車場。

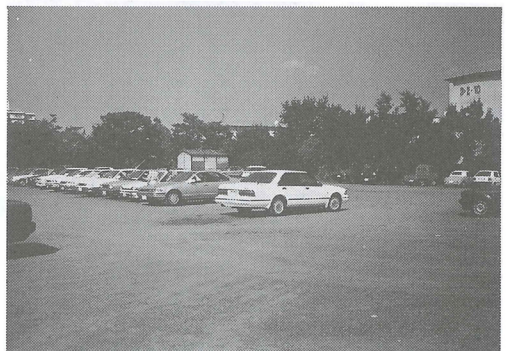


写真6 落合3の住区センターの比較的広い駐車場。

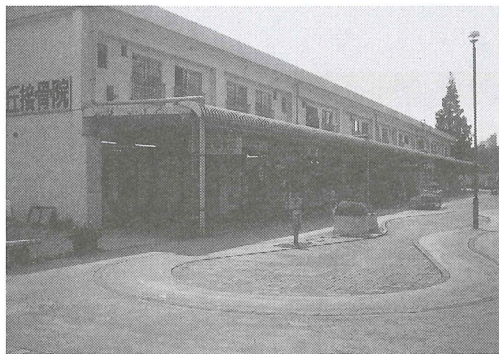


写真7 豊ヶ丘4の住区センターの分譲店舗（2階の住宅を経営者の住居にすることも可能）。

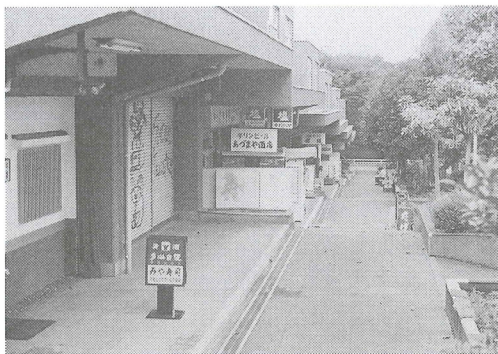


写真8 衰退傾向にある鹿島の住区センター（わずかに3店舗だけしか営業しておらず、付近に駐車場はない）。



写真9 40台収容の駐車場を囲み、スーパーを核店舗として小売・サービス・飲食店が配置されている南大沢5の住区センターの案内図（ペルコリーヌ南大沢の住民がよく利用する住区センター）。

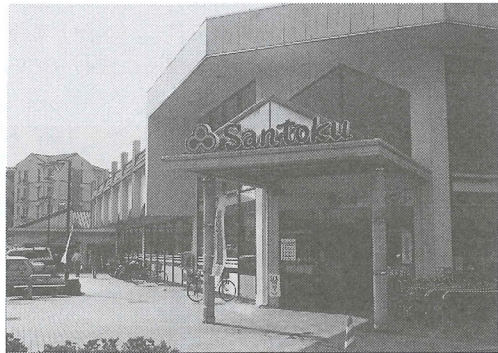


写真10 南大沢5の住区センターのスーパー。

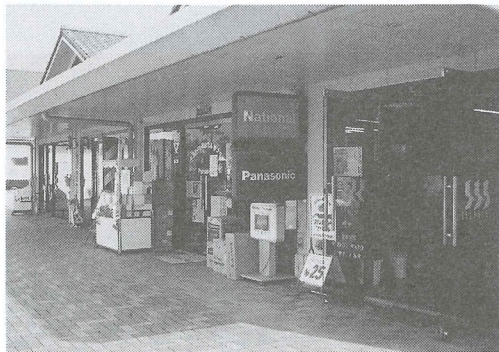


写真11 南大沢5の住区センターの一般商店。



写真12 堀之内駅北側の多摩ニュータウン通り交差点から西方向（南大沢方向）に沿道立地するロード・サイド・ショップ（向かって左手にガソリン・スタンド、食品スーパー、ディスカウント・ストア、向かって右手にもオート・ショー・ルーム、紳士服のディスカウント・ストアが立地し、平成7年7月現在では、これらの店舗のさらに西にファミリー・レストランを始めとする外食産業が数多く進出している）。

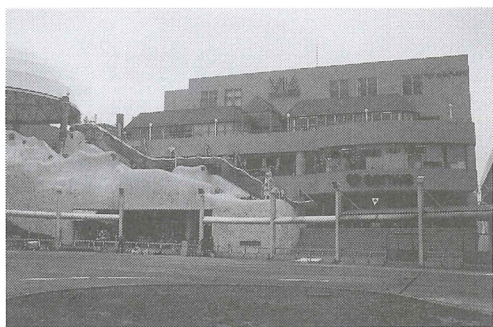


写真13 堀之内駅前の商業施設「VIA 長池」



写真14 永山駅前の商業施設「グリナード永山」



写真15 南大沢駅前の「ガレリア柚木」(向かって左手の建物)と「パオレ」(向かって右手の建物)の、北側(東京都立大学側)からの遠望。

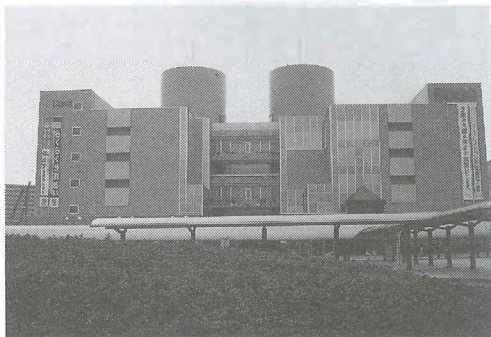


写真16 南大沢駅前の「ガレリア柚木」の正面(向かって左手の建物が忠実屋を吸収合併したダイエー南大沢店、同右手の建物が柚木そごう)。

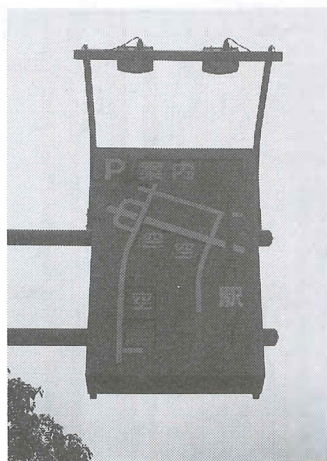


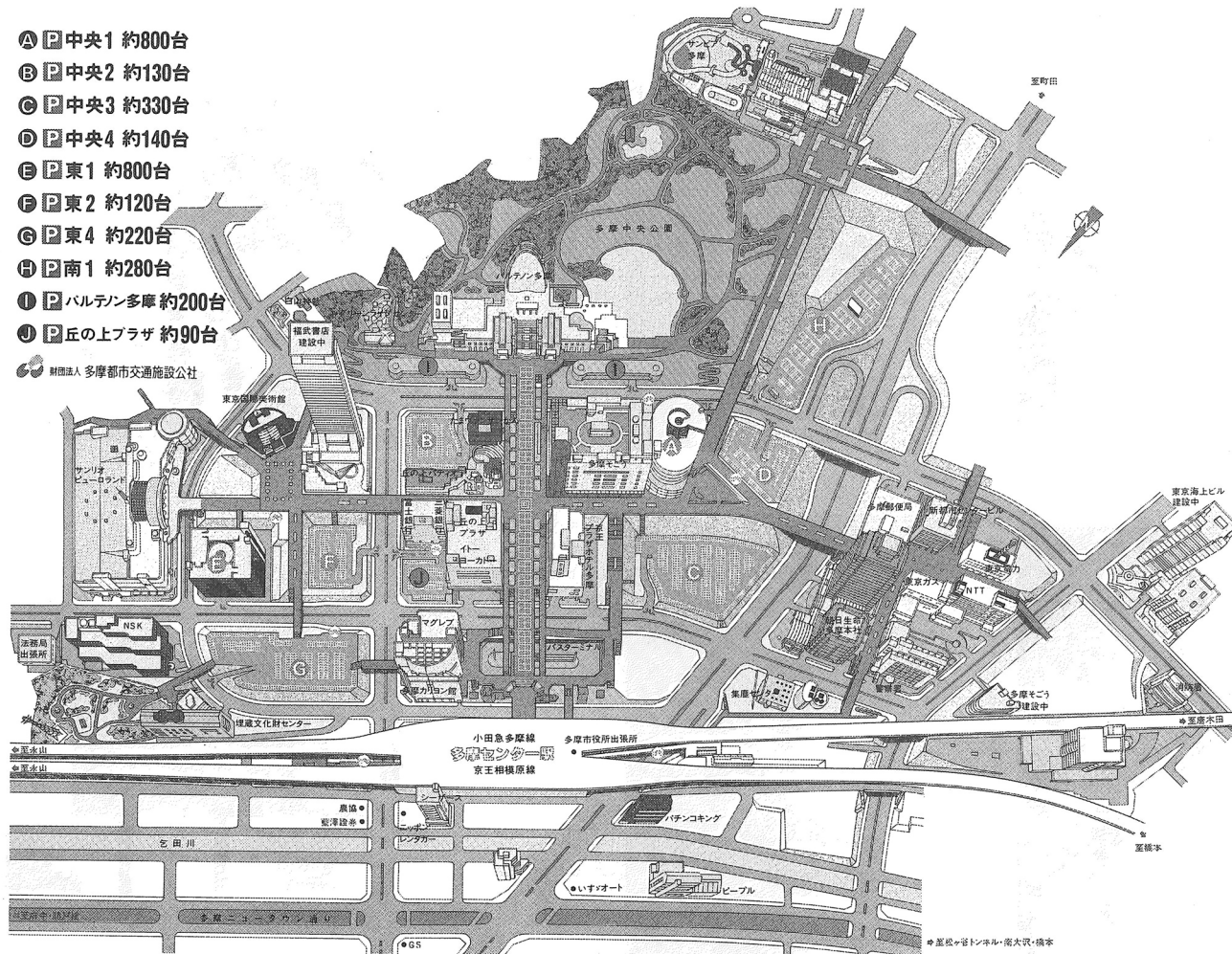
写真17 多摩センター周辺の道路にある駐車場の空き具合を示す案内表示。



写真18 多摩そごう(向かって左手の建物)と多摩センター駅(正面)の、南側(パルテノン多摩側)からの遠望(駅に向かう道の向かって右手にイトーヨーカドーがある)。

- ① P 中央1 約800台
- ② P 中央2 約130台
- ③ P 中央3 約330台
- ④ P 中央4 約140台
- ⑤ P 東1 約800台
- ⑥ P 東2 約120台
- ⑦ P 東4 約220台
- ⑧ P 南1 約280台
- ⑨ P バルティン多摩 約200台
- ⑩ P 丘の上プラザ 約90台

財団法人 多摩都市交通施設公社



付図 多摩センターの商業施設と駐車場の配置図